

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

(между управляющей организацией и собственником (нанимателем) помещения)

г. Бийск

« ____ » _____ 20 ____ год

ООО «Управляющая компания «Новатор», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Галкина Е.В. действующего на основании Устава, и Собственников (Нанимателей), в лице Представителя по дому расположенного по адресу: _____, именуемые в дальнейшем «Собственники» («Наниматели»), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – договор).

Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление услуг по управлению жилищным фондом, направленных на обеспечение сохранности имущества и на предоставление установленного уровня качества, жилищных и коммунальных услуг

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Управляющая организация обеспечивает предоставление жилищных и коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии со степенью его благоустройства.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников, Нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме.

1.3. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством РФ и иными соответствующими правовыми и нормативными актами.

1.4. Управляющая организация принимает в управление жилой дом № ____, расположенный по ул. _____.

1.5. Для целей настоящего договора применяются следующие термины и понятия:

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

Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, а Собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом. Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, 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.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права и обязанности, несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Лицо, пользующееся нежилым помещением в многоквартирном доме на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права и обязанности, несет ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.5.2. **Наниматель** – гражданин, которому жилое помещение предоставлено во владение и в пользование для проживания в нем на основании договора социального или служебного найма.

Члены семьи Нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с Нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи Нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Если гражданин перестал быть членом семьи Нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют Наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

Временное отсутствие Нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма.

1.5.3. Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

1.5.4. Общее имущество многоквартирного дома – имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное 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 указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.5.5. Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению мест общего пользования, захоронению ТБО, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

1.5.6. Жилищные услуги – услуги исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарного состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, вывозу ТБО и другие услуги, предусмотренные Договором.

1.5.7. Уполномоченное лицо (орган) – лицо (несколько лиц), выбранное (-ые) решением общего собрания собственников, наделенное определенными полномочиями. Круг полномочий и порядок осуществления деятельности определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5.8. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику, Нанимателю жилищных услуг (ремонт, вывоз твердых и жидких бытовых отходов, ремонт и эксплуатация лифтов и т.д.) и коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, электроснабжению).

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника, Нанимателя.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организацией в течение установленного п. 5.1. настоящего договора срока, за плату, указанную в разделе 4 настоящего договора, услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных и жилищных услуг надлежащего качества Собственникам, Нанимателям помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Управление жилым домом включает:

- а) организацию эксплуатации жилого дома в соответствии с действующими нормами и правилами;
- б) организацию взаимоотношений с ресурсоснабжающими организациями, подрядными и специализированными организациями;
- в) организацию работы с собственниками, нанимателями и арендаторами;

г) организацию предоставления жилищных и коммунальных услуг собственникам и нанимателям жилых помещений;

2.2. Управляющая организация выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно либо путем заключения договора с третьими лицами, предоставлению коммунальных услуг в пределах средств, обеспеченных оплатой Собственниками, Нанимателями.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанный в п.п. 2.4., 2.7. настоящего Договора, должен обеспечивать функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.4. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт производятся в соответствии с утвержденным Управляющей компанией графиком, согласованном с Собственником, Нанимателем.

2.5. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором дополнительных работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг), порядок их оплаты и оплачивают их дополнительно. Размер платежа рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме.

Оплата дополнительных работ (услуг) производится в порядке установленном общим собранием собственников.

2.6. Размер платы на капитальный ремонт утверждается на общем собрании собственников с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта и других условий.

2.7. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, организацию которых предоставляет Управляющая организация:

бесперебойное предоставление Собственнику, Нанимателю коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение (места общего пользования, лестничные площадки, тамбурное освещение).

2.8. Управляющая организация осуществляет по заявке Собственника, Нанимателя платные услуги по техническому обслуживанию помещения (помещений) Собственника, Нанимателя .

2.9. Плата Управляющей компании за управление многоквартирным домом составляет 12% от всех начисляемых Управляющей компанией собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме сумм.

2.10. Выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных п. 2.4., 2.7. настоящего Договора, производятся Управляющей организацией в пределах средств, поступивших от Собственников, Нанимателей жилых помещений многоквартирного дома за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.11 Если денежных средств на лицевом счете дома недостаточно для выполнения работ по текущему ремонту, Управляющая компания имеет право с согласия, письменного разрешения и обязательств по возмещению долга со стороны собственников помещений инвестировать денежные средства за счет третьей стороны.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов, регламентирующих оказание жилищных и коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 1 к настоящему договору.

Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, самостоятельно в полном объеме или частично, путем заключения от имени и за счет Собственников (Нанимателей) договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию и текущему ремонту с обязательным условием гарантирования обслуживающими организациями качества выполняемых работ.

Оплачивать выполненные Исполнителями (обслуживающие организации) работы только после подписания Представителей по дому и Старших по дому Акта выполненных работ.

В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Производить техническую эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующими правилами и нормами.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома включает в себя:

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт.

Санитарное содержание включает в себя:

- а) уборка мест общего пользования;
- б) уборка мест придомовой территории;
- в) уход за зелеными насаждениями.

При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- регулярно, не менее двух раз в год, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения собственников;

- проводить выбор подрядных и специализированных организаций для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе и на конкурсной основе, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств лицами, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с подрядными и специализированными организациями договорам;

- вести бухгалтерский, оперативный и технический пообъектный учет, делопроизводство;

- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;

- выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, Нанимателя за дополнительную плату на условиях, дополнительных согласованных с собственником жилого помещения;

- обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

3.1.4. Путем заключения договора предоставлять услуги паспортно-визовой службы: регистрацию граждан по месту жительства собственника, выдачу справок, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (федеральная миграционная служба).

3.1.5. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом под контролем Старших по дому

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, Нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника, Нанимателя письменно информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.7. Отражать расчеты с Собственниками, Нанимателями на их лицевых счетах. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, выставлять в адрес Собственников, Нанимателей платежные документы на внесение платы за жилое помещение.

3.1.8. Осуществлять перерасчет в случаях оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с действующим законодательством.

3.1.9. Своевременно информировать Собственников, Нанимателей через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях предоставления коммунальных услуг.

3.1.10. Использовать поступающие от Собственников, Нанимателей денежные средства в целях исполнения настоящего Договора.

3.1.11. Представлять Собственникам, Нанимателям отчеты о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала текущего года по истечении каждого года осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом.

Отчет представляется по желанию Собственников помещений, на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома либо, уполномоченному лицу (органу) в случае его наличия.

3.1.12. Заключать и корректировать договоры на техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилого дома, договоры с ресурсоснабжающими организациями и другие необходимые

договоры, связанные с эксплуатацией, текущим ремонтом принятого в управление многоквартирного дома, осуществлять контроль за их выполнением.

3.1.13. За 30 дней до прекращения действия настоящего договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или при выборе собственниками непосредственного управления одному из собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

3.1.14. Для принятия решений на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору. Проводить выбор подрядных и специализированных организаций для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных систем (сетей), являющихся общим имуществом Собственников помещений многоквартирного дома с организациями, через сети которых осуществляется подача электрической и тепловой энергии, холодной воды и предоставляются услуги водоотведения.

3.2.3. Принимать от Собственника, Нанимателя плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Предъявлять требования к Собственникам, Нанимателям по своевременному внесению платы за установленные договором и выполненные работы и услуги. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

3.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещениях, принадлежащих Собственникам. Нанимателям.

3.2.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников, Нанимателей.

3.2.6. Требовать обеспечения допуска в жилое помещение в заранее согласованное с Собственниками, Нанимателями время работников Управляющей организации, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.7. Приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственников, Нанимателей в случаях:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро-, газоснабжение, а также водоотведение;

б) стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также необходимости их локализации и устранения.

3.2.8. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 10 дней после письменного предупреждения в случаях:

а) самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета;

б) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

в) использования Собственником, Нанимателем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения.

3.2.9. Предоставление услуг возобновляется в течение 2-х календарных дней с момента устранения причин, указанных в п. 3.2.7., 3.2.8.

3.2.10 Не возмещать расходы, связанные с ремонтом МОП, произведенным по инициативе собственников жилья без согласования и разрешения управляющей компании.

3.2.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственник жилого помещения обязан:

3.3.1. Поддерживать занимаемое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Содержать принадлежащее ему жилое помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные жилищным 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 контейнеры.

3.3.3. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей организации и подрядных организаций.

3.3.4. 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.

3.3.5. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.6. Ежемесячно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, в соответствии с условиями настоящего договора и условиям договоров, заключенных Управляющей компанией с Исполнителями.

3.3.7. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на предоставление мер социальной поддержки, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем.

3.3.8. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.9. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

3.3.10. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, пользовании в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных Жилищным Кодексом РФ.

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

3.3.12. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых помещений.

3.3.13. Допускать в занимаемые жилые помещения, в заранее согласованное время, специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.14. Осуществлять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.4. Собственники жилых помещений не вправе:

3.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.4.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей

организации.

3.4.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой дом и в технический паспорт жилого помещения.

3.4.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.4.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.4.6. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.4.7. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.

3.4.8. Производить ремонт МОП без согласования и разрешения со стороны управляющей компании

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и настоящим договором.

3.5.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

3.5.3. На снижение платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.5.4. Получать от Управляющей организации акты о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.

3.5.5. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

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

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

3.5.7. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в соответствующие органы, согласно действующего законодательства.

3.5.8. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, которые предусматривают:

- обязанность Управляющей организации предоставлять по запросу Собственника в течение 5 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему договору;

- право Собственника (Нанимателя) за 15 дней до окончания срока действия настоящего Договора ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

Требовать от Управляющей организации в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора.

3.5.10. Получать от Управляющей организации или ресурсоснабжающей организации сведения о состоянии его расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

3.5.11. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством.

3.5. Наниматель обязуется:

3.5.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации;

3.5.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения;

3.5.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

3.5.4. Проводить текущий ремонт жилого помещения;

3.5.5. Ежемесячно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, в соответствии с условиями настоящего договора и условиям договоров, заключенных Управляющей компанией с Исполнителями.

3.5.6. Несет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.6. Наниматель имеет права, предусмотренные действующим законодательством.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение мест общего пользования и др.).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Нанимателя жилого помещения включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3) плату за коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение мест общего пользования и др.).

4.2. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется по результатам решения общего собрания собственников жилья. для управления многоквартирным домом и составляет:

1) плата за содержание и текущий ремонт помещения, согласно степени благоустройства (БЖФ, без лифта, без мусоропровода, газифицированный) составляет

9 рублей 00 коп., в месяц за 1 кв.м.

2) коммунальные услуги в соответствии ст. 157 Жилищного кодекса РФ.

4.3. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, указанные в п. 4.2 настоящего Договора, может быть изменен в соответствии с действующим законодательством.

Управляющая организация обязана информировать Собственников, Нанимателей об изменении размера платы незамедлительно.

4.4. Собственник, Наниматель ежемесячно вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей организации не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным. Граждане, имеющие право на меры социальной поддержки вносят плату за жилищные и коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом мер социальной поддержки. При этом граждане должны подтвердить право на меры социальной поддержки в соответствии с действующим законодательством.

При введении порядка предоставления мер социальной поддержки путем перечисления денежных средств на персонифицированные счета, граждане, имеющие право на меры социальной поддержки при оплате содержания и ремонта жилого помещения и жилищных и коммунальных услуг, вносят плату, установленную настоящим Договором, в полном объеме.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

Собственник, Наниматель вправе осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и текущему ремонту жилых помещений (общего имущества) многоквартирного дома, жилищных и коммунальных услуг в счет будущих периодов.

4.6. Неиспользование Собственниками, Нанимателями (иными лицами) помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.7. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, не является основанием изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.9. При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг в период действия договора, заключения дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты - по настоящему договору не требуется. При расчетах за коммунальные услуги применяются новые тарифы с момента введения их в действие

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течении трех лет.

5.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 2 месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

6.2. Управляющая организация несет ответственность в виде:

- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника виновными действиями Управляющей организации;

- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по договору.

6.3. Собственник, Наниматель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

6.4. В случае неисполнения Собственниками, Нанимателями обязанностей по проведению текущего и/или капитального ремонта принадлежащих им на правах собственности/пользования жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники, Наниматели несут перед управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, Нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.5. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за жилищные и коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество зарегистрированных, после соответствующей проверки и составления акта, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников, Нанимателей плату, не полученную по настоящему Договору.

6.6. Собственники, Наниматели, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, Нанимателями, членами их семей).

6.7. Собственники, Наниматели помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.8. 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, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае отказа собственников на финансирование проведения его ремонта или замены.

6.9. В случае расторжения настоящего Договора Собственники обязаны компенсировать убытки Исполнителя по фактическим затратам, в т.ч. средства, направленные на инвестирование в общее имущество.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Собственник, Наниматель и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.2. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственник, Наниматель заключил договор управления домом.

от 7.3. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, к орые находятся у Сторон.

7.4. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.

7.5. Неотъемлемой частью Договора является:

- Приложение № 1 «Перечень выполнения работ по техническому обслуживанию жилого фонда и придомовой территории.

- Приложение № 2 Бюллетень голосования собственников жилья

8. ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация
ООО «Управляющая компания «Новатор»
639302, г. Бийск, ул. Декабристов, 8 -101
ИНН/КПП: 2204051670/220401001
ОГРН 1102204005056

Директор ООО «УК «Новатор»
Е.В.Галкин
М.П.

Представитель по дому (Собственник) :

(Ф.И.О.)

адрес: _____

паспортные данные: _____

(серия, № когда и кем выдан)

тел. _____

подпись: _____