

Договор
управления многоквартирным домом



г. Нефтеюганск

« 16 » мая 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сибирский Двор и Компания» в лице Генерального директора Большаковой Н.Г., именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», действующий на основании Устава, и Собственники МКД, именуемый в дальнейшем «Собственник», (не)жилого помещений, общей площадью 4223 м², на основании права собственности на (не)жилое помещение в многоквартирном доме по адресу: ХМАО-ЮГРА, г. Нефтеюганск, 6 мкр., дом № 56 (далее по тексту – жилой дом), именуемый в дальнейшем «Собственник», именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, предоставление коммунальных и иных услуг, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 5 микрорайона от 15.05.2015.

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

3. Термины, используемые в Договоре

3.1. Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое 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 в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения

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 жилых помещений в данном доме.

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

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., а также включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных

площадок и маршей, кровель, лифта(ов) при их наличии;

- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз ТБО (кроме крупногабаритного мусора);
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов, а также технических помещений 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).

Дополнительные услуги- утилизация ТБО, обслуживание антенного оборудования, системы ПЗУ, видеонаблюдения и другие не входящие в работы по содержанию и ремонту жилого помещения

4. Предмет Договора

4.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется в течение согласованного настоящим договором срока за плату, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: **г. Нефтеюганск, __6__ микрорайон, дом № __56__**, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным Пользователям, на законных основаниях пользующимся помещением(ями) Собственника, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома ХМАО-Югра, г. Нефтеюганск, __6__ микрорайон, __56__ дом;
- б) серия, тип постройки С-125;
- в) год постройки 1986;
- г) этажность 9;
- д) количество квартир 72;
- е) общая площадь нежилых помещений 409 кв. м;
- ж) степень износа по данным государственного технического учета 20 %;
- з) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества 1927 кв. м;

4.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

4.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Управляющая компания обязуется:

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

5.1.2. 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.

5.1.3. 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.

5.1.4. 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. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения договора.

5.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

5.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются Приложением №1 к настоящему Договору. Иные решения о проведении дополнительных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников по согласованию с Управляющей компанией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих сторон.

5.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

5.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Срок

устранения аварийных заявок в соответствии с действующим законодательством.

5.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников и иных Пользователей и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 8.2. и 8.3. Договора.

5.1.10. Информировать в письменной форме Собственника об изменении стоимости коммунальных услуг и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;

5.1.11. Производить начисление платежей, установленных в п. 6.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.1.12. Производить сбор, установленных в п. 6.1. Договора платежей.

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

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

5.1.15. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

5.1.16. По требованию Собственника и иных Пользователей выдавать справки паспортного стола, справки об отсутствии задолженности за ЖКУ, а также иные справки установленного образца, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5.1.17. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору в сроки, установленные ст.162 Жилищного Кодекса РФ.

5.1.18. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за отчетный период в течении первого квартала текущего года.

5.1.19. Предоставлять ежеквартально отчет о выполнении договора управления «Совету дома», избранному собственниками МКД.

5.2. Управляющая компания вправе:

5.2.1. 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.

5.2.2. Организовывать и проводить проверки технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника, в ходе которых проводить осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство. Общие осмотры-проверки производить два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

5.2.3. В случае непредставления Собственником или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

5.2.4. 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.

5.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

5.2.6. Ограничивать предоставление коммунальных услуг по Договору в случае просрочки Собственником или иным Пользователем оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 6 Договора, согласно законодательства РФ.

5.2.7. Проверять соблюдение Собственником или иными Пользователями требований, установленных п.п. 5.3.3. - 5.3.16. Договора.

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

Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

Уведомление (предупреждение) о приостановлении или ограничении предоставления коммунальных услуг потребителям (должникам) считается полученным потребителем (должником):

- при отправке Управляющей компанией почтового уведомления (наличие квитанции об отправке), даже в случае отказа в получении или не явки такого потребителя (должника) в отдел почтовой связи,

- с момента направления потребителю (должнику) уведомления (предупреждения) в почтовый ящик по месту нахождения его жилого помещения,

- при отказе потребителя (должника) лично получить и расписаться в уведомлении.

5.2.9. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организации:

- для снятия показаний индивидуальных, общих, коллективных (общедомовых) приборов учета,

- для доставки платежных документов,

- для начисления платы и приема платежей за жилищно-коммунальные услуги, коммунальные услуги на общедомовые нужды и иные оказанные услуги по настоящему договору.

5.2.10. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам (соглашениям), заключаемым с Собственниками или иными лицами пользующимися помещениями в многоквартирном доме.

5.2.11. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме,

пользоваться переданными нежилыми помещениями, находящимися в общей собственности и другим имуществом в соответствии с их назначением.

5.2.12. По своему выбору заключать (в т.ч. путем понуждения), изменять, расторгать договоры аренды и безвозмездного пользования общим имуществом собственников с третьими лицами.

За аренду конструктивных элементов (в т.ч. в целях установки и эксплуатации рекламных конструкций, антенн сотовой связи, размещения оптоволоконной сети, интернет связи и других средств телекоммуникаций) стоимость аренды за один квадратный метр площади в месяц устанавливается по соглашению сторон на максимально выгодных условиях для собственников.

Средства, полученные от сдачи в аренду помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома и благоустройство прилегающей к многоквартирному дому территории, работы с неплательщиками, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью собственников помещений и других необходимых работ, в том числе на вознаграждение Управляющей компании (в размере, предусмотренном решением Собственников).

Размер арендной платы за пользование объектами общего имущества многоквартирного дома устанавливается сроком на один год.

5.2.13.. Выступать инициатором и организатором проведения общих годовых и внеочередных собраний собственников для целей решения вопросов, связанных с исполнением настоящего договора. Вносить предложения общему собранию собственникам помещений об объеме работ и размере платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Все неотложные обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре независимо от решения общего собрания собственников, а выполнение неотложных работ, услуг, которые невозможно было предвидеть, дополнительно компенсируются собственниками помещений.

Обязательство Управляющей компании по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на информационных досках в подъездах.

5.2.14. Принимать меры к Собственнику и Потребителю по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги, а также за работы и услуги по содержанию, ремонту общего имущества и пени в досудебном и судебном порядке, в том числе через Представителей.

5.2.15. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении организовывать за счет средств Собственника, Потребителя или Нанимателя помещения, работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние (согласно технического паспорта дома).

5.2.16. В целях исполнения договора осуществлять через представителей (специализированных организаций) обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных представителям Управляющей компании определяются исключительно целями исполнения настоящего договора.

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

5.2.18. Осуществлять обработку персональных данных Собственников и Пользователей в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3. Собственник обязуется:

5.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги, возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора.

Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг.

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

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей и кухонных очагов, при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- 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 23-00 до 06-00 по местному времени);
- другие требования законодательства.

5.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих¹ 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 компании Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

5.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании при предъявлении документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя в заранее согласованное время, а также организаций, 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.

5.3.6. 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 компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

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

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

5.3.9. 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 компанией.

5.3.10. Своевременно осуществлять поверку 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 коммунальных услуг, установленным органами местного самоуправления города Нефтеюганска в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

5.3.12. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п.6 настоящего Договора, платежей.

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

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

5.3.15. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета.

5.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ханты-мансийского автономного округа, и органов местного самоуправления города Нефтеюганска применительно к условиям настоящего Договора.

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

5.3.18. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящееся в принадлежащих ему помещениях.

5.3.18. 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 п.п. 5.3.3., 5.3.5. - 5.3.9., 5.3.11., 5.3.13., 5.3.16. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника на основании отдельного договора.

5.3.20. Члены семьи Собственника и иные лица (Пользователи), проживающие совместно с Собственником либо пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

5.3.21. Выбрать на общем собрании помещений многоквартирного дома один из способов формирования капитального ремонта в соответствии с ЖК РФ

5.3.22. Своевременно и полностью вносить взносы на капитальный ремонт многоквартирного дома в соответствии с выбранным способом формирования фонда капитального строительства капитального ремонта»

5.4. Собственник имеет право:

5.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора.

5.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной

¹ Для нежилых помещений – «работающих».

приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей компанией.

5.4.3. 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 (при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам услуг), в случае временного отсутствия (но не менее 5 календарных дел) одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

5.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

5.4.5. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей компании по настоящему Договору путем создания ревизионной группы из числа собственников или самостоятельно. Требовать от Управляющей компании в двадцатидневный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего Договора.

5.4.6. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб) осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества, об организациях- поставщиках коммунальных и иных услуг.

5.4.7. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании.

5.4.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ханты-мансийского автономного округа- Югра, города Нефтеюганска, применительно к условиям настоящего Договора.

5.4.9. Собственник дает право Управляющей компании на обработку персональных данных самостоятельно либо с привлечением третьих лиц при условии соблюдения действующего законодательства.

6. Цена и порядок расчетов

6.1. Собственник или иной Пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, утилизация (захоронение ТБО); электроснабжение
- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом.

6.2. Плата за услуги по содержанию и ремонт жилого помещения в рамках Договора устанавливается на момент заключения договора в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, а также управление многоквартирным домом в размере 38,65 руб/м². в месяц Структура платежа за содержание и ремонт жилого помещения определяется в соответствии со ст.154 ЖК РФ.

6.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений Управляющей компании.

Перечень работ, услуг на весь срок действия договора, включая работы по текущему ремонту по видам работ согласно Приложению 1

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на период действия настоящего договора индексации не подлежит.

О порядке изменения перечня работ, услуг, планово-договорной стоимости размера платы, ежегодного расчета размера платы проводится Советом дома.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение тарифов на коммунальные услуги, установленных в соответствии с законодательством, на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами местного самоуправления города Нефтеюганска, Правительством Ханты-Мансийского автономного округа.

6.5. Оплата Собственником или иными Пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей компанией счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц). В случае своевременного не заселения муниципального жилищного фонда Собственник несет самостоятельно бремя содержания общего имущества многоквартирного жилого дома, а также оплачивает необходимые коммунальные услуги.

В выставляемом Управляющей компанией счете 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.

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

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.

6.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления акта регулирующего изменение стоимости услуг в силу, но не чаще одного раза в год.

6.8. Срок внесения платежей:

-до 16 числа месяца, следующего за отчетным на основании выставленных извещений (квитанций).

6.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании, предусмотренном ст. 44 ЖК РФ определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала

проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.² Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 10 дней со дня выставления счета.

6.10. Неиспользование помещений не является основанием невнесения 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, утвержденном Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

6.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

6.12. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

6.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

6.14. Условия отсрочки или рассрочки оплаты услуг (в том числе погашение задолженности по оплате услуг) согласовывается с Управляющей компанией.

7. Ответственность Сторон

7.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

7.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания. Конфиденциальные сведения, предоставленные Собственником, не могут быть использованы Управляющей компанией в иных целях.

7.4. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, Управляющая компания 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 6 Договора.

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

7.6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке,³ и не внесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе производить начисление по фактическому потреблению согласно количеству проживающих.

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

7.8. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг (Приложение №1) нормативным правовым актам органов местного самоуправления Нефтеюганска и в соответствии с действующим законодательством РФ⁴.

7.9. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая компания 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.

7.11. 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

² В случае заключения договора с товариществом собственников жилья, жилищным либо иным специализированным потребительским кооперативом, данное решение принимается в соответствии с Уставом юридического лица.

³ В случае заключения настоящего Договора с собственником нежилого помещения, Управляющей организацией может быть установлено несоответствие фактического количества работников их заявленному числу.

⁴ Данный пункт действителен в случае заключения настоящего Договора в отношении муниципального жилищного фонда города Нефтеюганска

законодательством Российской Федерации.

8. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

8.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с положениями, которые предусматривают:

обязанность Управляющей организации предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

право Собственника помещения в многоквартирном доме за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом 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 договора управления многоквартирным домом, 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;

8.2. В случаях:

нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома;

неправомерных действий Собственника

по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

8.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

8.4. 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 (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

8.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

8.6. Принятые решения общего собрания Собственников помещений о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников помещений.

8.7. 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.

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

9. Форс-мажор

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. 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.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

10.2. Договор заключен сроком на три года и действует с 16 мая 2015г.

10.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

а) в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая компания должна быть письменно известена собственниками многоквартирного дома не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

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

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не несет ответственности;

собственник помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

в) По соглашению Сторон.

г) В судебном порядке.

д) В случае ликвидации Управляющей компании.

е) В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

10.4. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней 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.

10.5. Настоящий договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

10.6. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая компания одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

10.7. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

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

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

10.10. Расторжение Договора не считается основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего договора.

10.11. в случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

10.12. При отсутствии заявлений 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.

11. Реквизиты Сторон

«Управляющая компания»

628300 ХМАО – ЮГРА, г. Нефтеюганск, 12 микрорайон, дом №

63, офис 10 ПП 12

Генеральный директор

Н.Г. Большакова

(подпись)

(дата)

Собственник:

Ф.И.О.

№кв.

№ св-во

подпись