

ДОГОВОР № _____
на управление многоквартирным жилым домом

город Сургут, Тюменская область

« _____ » _____ 2012 год

_____, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора _____, действующего на основании Устава и Решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № _____ от « _____ » _____ 20 _____ г.), с одной стороны,

и _____, являющийся (ьяся) собственником жилого/нежилого (нужное подчеркнуть) помещения – _____, общей площадью _____ кв. м., расположенного на _____-ом этаже многоквартирного жилого дома по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, _____ (далее – Помещение), на основании свидетельства о государственной регистрации права серии _____ № _____, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре _____ 20 _____ года, именуемое в дальнейшем «Собственник», с другой стороны,

или совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Под «жилищно-коммунальными услугами» (сокращено – ЖКУ) понимается оказание услуг и выполнение работ Управляющей организацией по:

- управлению общим имуществом в Доме, принадлежащего Собственнику на праве общей долевой собственности;
- надлежащее содержание, ремонт и техническое обслуживание общего имущества в Доме;
- предоставление коммунальных услуг;
- дополнительные услуги.

«Дом» – многоквартирный жилой дом №39 по улице Университетская в городе Сургуте Тюменской области.

«ХВС» - холодное водоснабжение.

«Состав общего имущества» – общедомовое 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, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, вентиляционные каналы, коридоры, технические этажи и помещения, чердаки, подвалы с инженерными коммуникациями, 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.

«Содержание общего имущества многоквартирного дома» – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т. д., включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифтов (при их наличии);
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение (утилизация (захоронение) на полигоне) ТБО;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических 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.

«Коммунальные услуги» – холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, отопление.

«Переустройство помещения» – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт на Помещение.

«Перепланировка помещения» – изменение её конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт на Помещение.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация в течение срока действия настоящего договора, по заданию Собственника и за плату предоставляет последнему и иным лицам, пользующимся Помещением в Доме, жилищно-коммунальные услуги, а также осуществляет иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

Перечень и объем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома, по управлению многоквартирным домом установлены, в соответствии с утвержденными администрацией города «Составом и периодичностью выполнения работ по содержанию и ремонту жилых помещений муниципального жилищного фонда» (Приложение №2 к настоящему договору). В соответствии с постановлением Администрации г.Сургута

Режим предоставления коммунальных услуг и нормативные объемы их потребления установлены в соответствии с действующим на территории г.Сургута показателями, установленными органами местного самоуправления.

2.2. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, жилищным законодательством РФ (федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, федеральных органов исполнительной власти, органов субъектов РФ и муниципальных органов, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу РФ):

- «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением №170 от 27.09.2003г Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу (в действующей редакции);

- «Правила установления нормативов потребления коммунальных услуг», утвержденные постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г №306 (в действующей редакции);

- «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 года № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг» (в действующей редакции);

- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлениями Правительства РФ от 13.08.2006г №491 (в действующей редакции);

- «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г №25 (в действующей редакции);

- постановление Правительства РФ от 06.05.2011г №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

2.3. Оплата предоставляемых Управляющей организацией услуг по настоящему договору производится в соответствии с главой 5 Договора, с учётом тарифов и нормативов за коммунальные услуги, тарифов на содержание и ремонт жилого фонда, согласно Приложения №1 к Постановлению Администрации города Сургута от 16.10.2008г №3851 «Об установлении размеров платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений муниципального жилищного фонда» (в действующей редакции).

2.4. Изменение перечня услуг и работ, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению общего собрания собственников, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором. При этом о принятии такого решения общее собрание обязано известить Управляющую организацию и собственников Помещений в Доме не менее чем за 3 (три) месяца.

2.5. Состав общедомового имущества в Доме содержится в техническом паспорте БТИ, протоколе общего собрания собственников, которые хранятся в Управляющей организации.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. «Управляющая организация» обязуется:

3.1.1. осуществлять управление общим имуществом многоквартирного дома, представляя интересы Собственника перед третьими лицами; выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; предоставить следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), электроснабжение, отопление.

3.1.2. Заключить в интересах Заказчика с ресурсоснабжающими организациями договоры, необходимые для предоставления коммунальных услуг собственникам помещений.

При заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями Управляющая организация является агентом, а Заказчик принципалом. Комиссия за оказанные услуги по заключению договоров, расчету, учету и приему платежей включена в ставку содержание: «услуги по управлению, жилфонд, расчету и учету, и приему платежей за жилищно-коммунальные услуги».

Коммунальные услуги предоставляются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, установленными Правительством РФ.

Параметры качества предоставляемых коммунальных услуг:

а) Холодное водоснабжение:

- Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года;

- Постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам;

- Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: в многоквартирных домах и жилых домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (1 кгс/кв. см) у водоразборных колонок – не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см).

б) Водоотведение:

- Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.

в) Электроснабжение:

- Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года;

- Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам.

г) Отопление:

- Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода в помещениях общего пользования (лестничные марши, мусорокамеры, машинные отделения лифтов)

- Обеспечение температуры воздуха: в жилых помещениях – не ниже +20 град.С (в угловых комнатах +22 град.С), на кухне – не ниже +18 град.С; в других помещениях – в соответствии с ГОСТом Р51617-2000.

3.1.3. Обеспечить техническое обслуживание и бесперебойную работу общедомового инженерного оборудования согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ.

3.1.4. Обеспечить текущий ремонт общего имущества собственников в доме. Проведение капитального ремонта общедомового имущества производится только после принятия соответствующего решения Общим собранием собственников помещений и предоставления его Управляющей организацией.

3.1.5. Обеспечить в установленные сроки устранение повреждений санитарно-технического и иного оборудования по получении от Собственника заявки, а в случае аварии – немедленно.

Адрес и телефон диспетчерской службы: г. Сургут ул. Университетская, 31 (офисное здание во дворе дома); телефон 21-54-71.

Информация о режиме работы Управляющей организации размещается в счетах-извещениях, либо на информационных листках (бюллетеней) в местах общего пользования или на досках объявлений, на сайте управляющей организации: www.sps25.ru

3.1.6. Обеспечить уборку мест общего пользования Дома, а также его придомовой территории. Обеспечить своевременную подготовку жилого дома, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.7. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.8. Уведомлять Собственника о принятии новых и/или внесении изменений в ранее действовавшие нормативные акты органов местного самоуправления города Сургута, органов исполнительной власти, органов субъектов РФ, федеральные законы РФ, которыми изменяется порядок и условия исполнения сторонами обязательств по Договору, представлять собственникам помещений Дома ежегодно в течении 1 квартала текущего года управленческий отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем публикации сообщений об этом в средствах массовой информации либо в счетах-извещениях, либо размещением информационных листков (бюллетеней) в местах общего пользования или на досках объявлений, а также на сайте управляющей организации: www.sps25.ru

3.1.9. При изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги информировать Собственника помещений в многоквартирном доме не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере. Нормативы и тарифы принимаются сторонами к взаиморасчетам без оформления дополнительного соглашения с момента ввода их в действие.

3.1.10. Вести соответствующую техническую документацию на Дом.

3.2. «Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать свободного допуска в Помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, в заранее согласованное с Собственником время, а в случае ликвидации аварий – в любое время;

3.2.2. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 (одного) раза в 6 (шесть) месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, установленных в Помещении, их исправности, а также целостности на них пломб;

3.2.3. Взыскивать с Собственника суммы просроченной платы за жилищно-коммунальные услуги, а также в связи с этим начисленные суммы пени, неустойки и иных штрафных платежей, предусмотренных настоящим договором и законодательством РФ.

3.2.4. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг Заказчику, в порядке, в сроки и по основаниям, в том числе предусмотренным постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.2.5. Управляющая организация по заявлению Заказчика может оказывать ему также дополнительные платные услуги, не входящие в приведенный выше перечень услуг и работ.

3.2.6. Привлекать третьих лиц для оказания услуг и выполнения работ по настоящему договору.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. вносить ежемесячную плату за жилищно-коммунальные услуги в порядке, размере и сроки, предусмотренные Договором;

4.1.2. использовать Помещение в соответствии с его назначением;

4.1.3. обеспечивать сохранность общего имущества Дома;

4.1.4. своевременно сообщать в Управляющую организацию о неисправностях в конструктивных элементах Квартиры и/или инженерного оборудования, находящегося в Квартире, а также о неисправностях общего имущества Дома;

при обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации;

4.1.5. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, на придомовой территории;

4.1.6. выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

4.1.7. не сбрасывать в канализацию мусор и отходы, которые могут её засорить, не сливать жидкие пищевые отходы и не сбрасывать крупногабаритный мусор, отработанные ртутьсодержащие люминесцентные и компактные люминесцентные лампы в мусоропровод;

4.1.8. не парковать автомашины на придомовой территории Дома в не установленных местах, в том числе на проездах и перед входом в подъезды Дома. Площадка перед подъездами Дома предназначена только для посадки-высадки пассажиров и разворота автотранспорта.

4.1.9. соблюдать правила пожарной безопасности: не допускать установки самодельных предохранительных устройств, не складировать (размещать) вещи в местах общего пользования (коридорах, проходах, на лестничных клетках, запасных выходах и др.), а также выполнять другие требования пожарной безопасности.

В случае нарушения данного правила Управляющая организация имеет право самостоятельно освободить места общего пользования от вещей Собственника, в том числе путём их выноса с территории Дома и утилизацией, без какого-либо возмещения ущерба, при условии предварительного извещения Собственника о необходимости убрать вещи из мест общего пользования.

Под предварительным извещением Собственника в рамках настоящего пункта понимается: письменное уведомление Заказчика, переданное ему не менее чем за 10 календарных дней до предполагаемой даты утилизации, любым из указанных способов: лично, посредством почты, указанием в счете-извещении, а также иным способом могущим свидетельствовать о таком вручении.

4.1.10. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системе холодного водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям, бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации, санитарно-гигиеническим нормативам;

4.1.11. устранять за свой счет повреждения в помещениях, являющихся как собственностью Заказчика, так и собственностью третьих лиц, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, в том числе в местах общего пользования;

4.1.12. допускать в Помещение представителям Управляющей организации, для осмотра инженерного оборудования и контроля за его эксплуатацией, в том числе приборов учета и контроля, осмотра конструктивных элементов Дома, проведения профилактических работ на инженерных сетях;

4.1.13. обеспечивать сохранность установленных внутриквартирных приборов учёта и пломб на них, оплачивать стоимость их технического обслуживания, проверок и замену по истечении срока эксплуатации;

4.1.14. в случае выхода из строя квартирного электросчётчика, самостоятельно приобрести электросчётчик, прошедший государственную поверку, класса точности не ниже 2,0 и по вопросу его установки обратиться в организацию, обслуживающую внутридомовое электрооборудование;

4.1.15. уведомлять Управляющую организацию об отчуждении (продажа, мена, дарение и др.) Помещения третьему лицу, не позднее 10 (десяти) календарных дней, с даты подписания соответствующего договора;

4.1.16. извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих в Помещении лиц, вселившихся в неё в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней, не позднее 10 рабочих дней, с даты произошедших изменений;

4.1.17. предварительно письменно согласовать с Управляющей организацией возможность установки в Помещении электробытовых приборов высокой мощности, требующих стационарной установки;

4.1.18. **с 20 числа текущего месяца и по последнее число текущего месяца сообщать** в Управляющую организацию текущие показания приборов учета коммунальных услуг (при их наличии) **по телефонам: 21-54-71 или на сайт: www.sps25.ru**

4.1.19. в целях ведения учета платежей за жилищно-коммунальные услуги Собственник обязан открыть лицевой счет в бухгалтерии Управляющей организации не менее чем на 1 человека (для начисления по нормативу за ЖКУ) до момента установки приборов учета ХВС. В случае изменения количества физических лиц (собственников Помещения, временных жильцов, нанимателей), проживающих в Помещении, Собственник обязан немедленно письменно уведомить об этом Управляющую организацию.

4.1.20. Индивидуальные поквартирные счетчики учёта ХВС и индивидуальные (поквартирные) счетчики учёта тепла, устанавливаемые Собственником должны отвечать следующим требованиям:

- счетчики ХВС прошедшие государственную поверку, с возможностью дистанционного съема показаний, с антимагнитной защитой.

- счетчики учёта тепла не оказывающие негативного влияния на работу системы отопления Дома, установка которых предусматривается техническими возможностями Дома.

4.1.21. сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника, в том числе в период его временного отсутствия.

4.2. Без письменного разрешения Управляющей организации. Собственник не имеет права:

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети (одновременно подключаемая мощность не должна превышать 8,0 кВт в домах со стационарными электроплитами, в том числе не более 1,3 кВт в одну розетку);

- изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов, устанавливать дополнительные секции (сети) приборов отопления, а также регулируемую и запорную арматуру и иное инженерное оборудование, не соответствующее проектным характеристикам Дома, требованиям безопасности и эксплуатации, и ресурсосбережения.

4.3. При проведении строительно-отделочных работ в Квартире, Заказчик обязан соблюдать правила и требования, указанные в гл.6 настоящего договора.

4.4. Запрещается изменять, перекрывать сечение вентиляционных шахт и использовать систему естественной вентиляции не по назначению, а также переделывать сантехнические и коммуникационные шахты.

4.5. Собственник вправе:

4.5.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества, бесперебойного предоставления жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг на период выполнения ремонтных работ, устранения аварий.

4.5.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору путем получения у последней соответствующей информации.

4.5.3. Требовать изменения размера платы за жилищные и коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлениями Правительством Российской Федерации.

4.5.4. Собственник имеет право установить в Квартире индивидуальные счетчики ХВС и индивидуальные (поквартирные) счетчики учёта тепла, с учётом положений пункта 4.1.20 настоящего договора.

5. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. В состав ежемесячно вносимой Собственником платы за жилищно-коммунальные услуги (Приложение №3 к настоящему договору) по договору, включается:

а) плата за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома, которая также включают в себя плату за услуги и работы по управлению Домом, затраты на освещение придомовой территории, обслуживание общедомовых узлов учета (электроснабжения, холодного водоснабжения, отопление), обязательные услуги санэпиднадзора (дератизация, дезинфекция общедомового имущества).

б) плата за коммунальные услуги (электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, отопление);

в) плата по дополнительным услугам, на основании решения общего собрания собственников Дома.

5.2. Размер платы по договору определяется:

а) Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Дома определяется в порядке, установленном действующим законодательством, с учетом решения общего собрания собственников Дома, исходя из площади Помещения Собственника, иных количественных и качественных характеристик помещения и жилого дома, численности проживающих лиц в Помещении, на основании тарифов и нормативов, устанавливаемых органами местного самоуправления г.Сургута (Приложение №3 к настоящему договору).

б) Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам и нормативам, установленным органами местного самоуправления г. Сургута, в случае отсутствия приборов учета; при наличии приборов учета по фактическому потреблению по тарифам, установленным органами местного самоуправления г.Сургута, с учетом общедомовых расходов, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ.

При временном отсутствии граждан, зарегистрированных в Помещении, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период их временного отсутствия, согласно Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

В случае не предоставления, до последнего числа текущего месяца показаний приборов учета, размер платежа за коммунальные услуги определяется по нормативам потребления, что не исключает права Собственника и обязанности Управляющей организации, предусмотренных в абзаце втором пп. «б» п.5.2. настоящего договора.

в) Размер платы за услугу по вывозу и размещению (утилизации (захоронению) на полигоне) ТБО предусмотрен в Приложении № 3 к настоящему договору, по состоянию на дату его утверждения и определяется согласно решения общего собрания собственников помещений Дома, исходя из норматива потребления ТБО, утверждаемого органами местного самоуправления города Сургута, и в соответствии с тарифом на утилизацию (захоронение) твердых бытовых отходов для организаций коммунального комплекса, установленным Приказом Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры от 09.12.2010г. № 100-нп, с применением Управляющей организацией нового тарифа в случае его изменения.

г) размер платы за иные дополнительные услуги, указан в Приложении №3 к настоящему договору.

5.3. Перерасчет платы осуществляется Управляющей организацией, в случае несоответствия (ошибки) размера платы, указанного в счете-извещении, предъявленном Собственнику, размеру платы, определяемому в соответствии с пунктом 5.2. Договора.

5.4. Перерасчет платы за не потребленные или невостребованные услуги производится на основании заявления Собственника и двухстороннего акта. Составление двухстороннего акта, является обязанностью Управляющей организации, который составляется не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты подачи Собственником заявления, указанного в настоящем пункте. Перерасчет предоставляется в виде уменьшения платы по соответствующим позициям коммунальных услуг в счете-извещении.

5.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке изменять размер платы за жилищно-коммунальные услуги, в случае:

- изменения тарифов, устанавливаемых соответствующими уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления;

- в соответствии с изменением фактических затрат по обслуживанию Дома, но не чаще 1 (одного) раза в год. При этом Управляющая организация предоставляет Собственнику мотивированный расчет. В случае несогласия с представленным расчетом, Собственник вправе инициировать проведение общего собрания собственников помещений Дома для решения вопроса об определении размера платы за обслуживание, за исключением коммунальных услуг, на оплату которых установлены тарифы уполномоченными органами. При несогласии Управляющей организации с решением общего собрания собственников об установлении размера платы за обслуживание, настоящий договор может быть прекращён в результате смены Управляющей организации согласно условиям настоящего договора и в порядке, предусмотренном законодательством.

5.6. Оплата за телефон, Интернет, кабельное телевидение, домофон и другие подобные услуги, не входит в обязательства по настоящему договору и осуществляются Собственником самостоятельно на счета соответствующих организаций.

5.7. Плата по договору вносится Собственником ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим (отчетным) месяцем на расчетный счет, либо в кассу Управляющей организации, либо в любом расчетном кассовом центре, указанного в счетах-извещениях.

5.8. Не использование Собственником, нанимателями и иными лицами Помещения не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

5.9. Размер платы, льготы по оплате, предоставленные Собственнику в установленном порядке, расчетный счет, на который вносятся платежи, указываются в счете-извещении, предъявляемом ежемесячно Управляющей организацией не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим (отчетным) месяцем.

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

5.11. В случае сдачи Помещения в наём, в аренду, и при отсутствии в Помещении установленных приборов учёта коммунальных услуг, Собственник обязан немедленно уведомить об этом Управляющую организацию. Отсутствие заключённого договора найма, договора аренды, между Собственником и нанимателями (арендаторами), а также не уведомление/несвоевременное уведомление Управляющую организацию, не является основанием для неоплаты Собственником фактически потреблённых услуг ЖКУ.

5.12. Любые денежные средства, вносимые Собственником в счет оплаты ЖКУ, зачисляются на его лицевой счет Управляющей организацией в первую очередь для погашения задолженности, с даты ее возникновения по всем видам платежей, входящих в состав жилищно-коммунальных услуг.

6. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В КВАРТИРЕ

6.1. Собственник имеет права производить строительные-отделочные работы в связи с переустройством, перепланировкой, реконструкцией Помещения, переоборудования балконов, лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического оборудования в Помещении:

- в строгом соответствии с действующим законодательством РФ;
- после предоставления в Управляющую организацию свидетельства о регистрации права собственности Собственника на Помещение;
- а также оплаты жилищно-коммунальных услуг в соответствии со ст. 5 Договора;
- а также при наличии предварительного письменного согласования на проведение таких работ с органами местного самоуправления и иными органами (чье согласие требуется в силу закона);
- при наличии проектной документации на работы в Помещении, прошедшей экспертизу, если экспертиза требуется действующим законодательством РФ;
- и предварительным уведомлением Управляющей организации о проведении таких работ с приложением копий проектной документации на работы в Помещении, прошедшей согласование со всеми органами (чье согласие требуется в силу закона).

6.2. При проведении в Помещении строительно-отделочных работ, соблюдать положения действующего законодательства РФ, а также положения протоколов общего собрания собственников многоквартирного дома, оригиналы которых хранятся в офисе Управляющей организации.

6.3. Момент начала и окончания строительно-отделочных работ фиксируется Сторонами в соответствующих Актах.

6.4. По завершении строительно-отделочных работ, Собственник обязан предоставить Управляющей организации комплект исполнительной документации по инженерным системам Помещения, в том числе по скрытым работам.

6.5. Собственник должен проверять наличие специального разрешения (лицензии, свидетельства о допуске к работам, выдаваемым саморегулируемой организацией) у третьих лиц (работников), нанимаемых им для проведения строительно-отделочных работ, если на проводимые работы согласно действующего законодательства необходимо получение соответствующего разрешения (лицензии, свидетельства о допуске, выдаваемого саморегулируемой организацией).

6.6. В целях соблюдения санитарно-гигиенического состояния самой квартиры, других помещений Дома, а также общедомового имущества Дома Собственник перед началом строительно-отделочных работ в Помещении устанавливает в нём сантехнику (унитаз и раковина) с предъявлением подключений Управляющей организации.

6.7. Складирование строительных материалов за пределами Помещения, осуществляется на отведённой для этого площадке по указанию Управляющей организации.

6.8. Собственник берёт на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности работниками при проведении строительно-отделочных работ и за возможное причинение ущерба Дому и/или его частям, и/или помещениям, и/или имуществу, и/или здоровью третьих лиц при выполнении работниками строительно-отделочных работ в помещении. Собственник немедленно обязан за свой счет произвести восстановительные работы по устранению причинённого какого-либо ущерба имуществу других собственников и/или общедомовому имуществу. В случае проведения восстановительных работ Управляющей организацией, то размер ущерба определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной Управляющей организацией. При этом Собственник оплачивает стоимость восстановительного ремонта производимого/проведённого Управляющей организацией, в течение 10-ти календарных дней с даты получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации.

6.9. Не допускается переустройство Помещения, при котором: ухудшаются условия эксплуатации Дома и проживания граждан, в том числе затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам; переустроенное Помещение и/или смежные с ней иные помещения могут быть отнесены к категории непригодных для проживания; нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций Дома или может произойти их обрушение; устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими оказывает ухудшающее влияние на потребление ресурсов в иных помещениях Дома смежных с Помещением; предусматривается ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции; увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту Дома (расчёты по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в Помещении.

6.10. Во избежание деформации бетонных конструкций от ударных воздействий, в том числе появление трещин, отслаивание отделочных слоёв от бетонных конструкций, как в самом Помещении, так и в иных помещениях (жилых, нежилых, принадлежащих третьим лицам), открытие дополнительных проёмов в Помещении производится методом вырезания бетона специальной установкой специалистами лицензированной организации и только при наличии согласованного проекта

перепланировки/переустройства помещения с соответствующими органами, согласно законодательства РФ, и обязательным предварительным уведомлением Управляющей организации о начале проведения таких работ.

6.11. Запрещается установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.

6.12. Доступ к внутриквартирным инженерным сетям (канализация, система ХВС, система вентиляции, отопления) должен быть свободен (доступен). В случае если доступ к внутриквартирным сетям будет закрыт или ограничен, то в случае проведения Управляющей организацией работ по устранению каких-либо неполадок (в т.ч. аварийные ситуации) в работе внутриквартирных инженерных сетей Дома Собственник обязан обеспечить Управляющей организации свободный доступ непосредственно к трубам канализации, к трубам системы ХВС, к трубам вентиляции, к трубам отопления находящимся в Помещении. В данном случае Управляющая организация не возмещает Собственнику какие-либо затраты и/или убытки понесённые последним в связи с проведением работ по освобождению внутриквартирных инженерных сетей Помещения, для доступа к ним Управляющей организации (в целях устранения каких-либо неполадок в работе внутриквартирных сетей Дома).

6.13. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижние этажи. В случае нарушения данного правила, Собственник компенсирует потерпевшей стороне причиненный такими протечками ущерб в полном объеме в течение 10-ти календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования.

6.14. Газосварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке в Управляющей организации наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности. Хранение газосварочного оборудования (баллон с газом) на территории Дома запрещается.

6.15. Громоздкие предметы, в том числе мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы должны перевозиться в грузовом лифте и быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту лифта и его обшивки от возможных повреждений. В случае повреждения лифта все восстановительные работы проводятся за счет Собственника.

6.16. При уборке строительного мусора запрещается использовать мусоропровод, канализацию, а также выкидывать мусор из окон. Собственник и работники выполняющие строительные работы в Помещении Собственника, обязаны выносить строительный мусор на специально отведённые для этого места в специальной упаковке, предохраняющей его рассыпание, растекание. Запрещается устанавливать на фасад Дома лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъёма материалов и уборки мусора. Разрешается для уборки строительного мусора пользоваться грузовым лифтом, в этом случае мусор должен быть надежно упакован в ящики или мешки из плотного материала.

В случае нарушения данного правила, Собственник компенсирует все расходы по восстановлению инженерных систем, фасада Дома, а также за уборку общедомового имущества от строительного мусора в полном объеме, на основании письменного требования Управляющей организации.

6.17. Складирование строительного мусора вне Помещения разрешается только в специально отведённых для этого местах, указанных Управляющей организацией. В случае нарушения данного правила, Собственник уплачивает Управляющей организации компенсацию в размере расходов необходимых для вывоза строительного мусора.

6.18. Строительный мусор вывозиться либо силами Собственника, либо силами Управляющей организации по предварительной заявке, но в любом случае за счет Собственника.

6.19. Запрещается несогласованная установка на кровле, на фасаде Дома систем кондиционирования, вентиляции, ТУ, приборов связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений (далее по тексту – Оборудование), установка которых связана с креплением к фасаду здания и отражается на общем архитектурном облике Дома. При проведении подобных работ необходимо предварительно обратиться в Управляющую организацию для получения согласования. В случае нарушения Собственником данного правила, Управляющая организация вправе демонтировать установленные системы (с их передачей Собственнику).

При размещении (установка) Собственником на кровле, на фасаде Дома оборудования, Собственник несёт ответственность за повреждения кровли и/или фасада Дома, которые могут возникнуть в результате размещения такого оборудования. При демонтаже такого оборудования, Собственник обязан за свой счет произвести работы по восстановлению кровли и/или фасада Дома в месте, где находилось это оборудование.

Управляющая организация может произвести восстановительные работы своими силами и/или с привлечением третьих лиц. При этом расходы, связанные с восстановительными работами, производимыми Управляющей организацией (своими силами и/или с привлечением третьих лиц) возмещаются Собственником в полном размере по предварительно согласованной смете между Управляющей организацией и Собственником. В случае необоснованного отказа Собственника от согласования сметы и/или не проведения восстановительных работ своими силами, то Управляющая организация вправе произвести такие работы без согласования с Собственником с последующим выставлением понесённых затрат Собственнику для оплаты.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

7.1. В случае нарушения Собственником, членами его семьи, нанимателями, временными жильцами, гостями, а также лицами, выполняющими строительно-отделочные работы в Помещении Собственника, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовой территории, переустройство либо перепланировки Помещения без соответствующих разрешений и согласований, нарушения правил эксплуатации инженерного и лифтового оборудования, объектов благоустройства, а также требований, установленных настоящим Договором, повлекшего за собой материальный ущерб, Собственник возмещает такой ущерб в полном объеме в течение 10-ти календарных дней с даты получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации.

7.2. Ответственность за ликвидацию последствий аварий, каких-либо повреждений иных жилых и нежилых помещений, принадлежащих третьим лицам, общедомового имущества, происшедших по вине Собственника или совместно проживающих с ним членов семьи, или нанимателей, временных жильцов, гостей Собственника возлагается на Собственника в полном объеме. Управляющая организация может произвести устранение последствий аварий и иных повреждений, но только за счет средств Собственника и при наличии 100% предоплаты.

7.3. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине Управляющей организации, возлагаются на неё.

7.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы, а также по вине ресурсоснабжающей организации или же по вине Собственника, совместно проживающих с ним членов семьи, нанимателей, временных жильцов, гостей Собственника.

7.5. При невыполнении Собственником принятых на себя обязательств по оплате жилищно-коммунальных услуг в установленный Договором срок, Собственник уплачивает Управляющей организации пеню в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ на сумму задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, за каждый день такой просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока уплаты по день фактической уплаты.

Уплата пени не освобождает Собственника от выполнения лежащих на нём обязательств по оплате жилищно-коммунальных и иных услуг.

7.6. Собственник несёт ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии со ст.38 Федерального Закона № 69-ФЗ от 21.12.1994 года «О пожарной безопасности».

7.7. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником по строительным недоделкам, в том числе за скрытые строительные дефекты в целом по Дому и в частности в Помещении, выявленные в процессе эксплуатации Помещений и Дома, в том числе за причиненный ущерб Помещению Собственника, возникший в результате проявления скрытых строительных дефектов в процессе эксплуатации, а так же дефектов, установленных и отраженных в актах технического осмотра Помещения при его приёме-передаче от продавца к покупателю (Собственнику).

7.8. Суммы всех компенсаций определяются на основании двухстороннего Акта, составляемого Сторонами не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента происшествия (аварии, причинение повреждений и иного ущерба), либо с момента возвращения Собственника, в случае его длительного отсутствия (отпуск, командировка, лечение и т.п.).

При этом суммы компенсации, по пункту 7.3 договора, засчитываются в счет будущих платежей Собственника за ЖКУ.

7.9. Дееспособные члены семьи Собственника несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. При этом какие-либо соглашения заключенные между Собственником и членами его семьи по обязательствам, вытекающим из настоящего договора, Собственник должен не позднее 3-х (трёх) рабочих дней предоставить копию такого соглашения в Управляющую организацию. В противном случае такое соглашение не будет являться обязательным для Управляющей организации и Собственник не может ссылаться на такое соглашение.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются Сторонами в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Претензионный порядок урегулирования спора обязателен для Сторон только в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.3. Срок для ответа на письма, претензии и иную корреспонденцию – 15 (пятнадцать) календарных дней, с даты их получения. Претензия, направленная по почте считается полученной по истечении шести календарных дней с даты отправки.

8.4. В случае невозможности разрешения спора мирным путем, спор передаётся на рассмотрение в суд, в порядке определенном действующим законодательством РФ. Иски (заявления), вытекающие из настоящего договора, предъявляются в суд по подсудности по месту исполнения настоящего договора.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор вступает в силу с «___» _____ 20__ г. и действует по «___» _____ 20__ г.

Настоящий договор распространяет своё действие на правоотношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации права собственности на Помещение Собственником, либо получения Собственником Помещения по передаточному акту (акту приёма-передачи) от предыдущего владельца Помещения, смотря что по дате наступит первым.

9.2. Настоящий договор, после истечения срока его действия, считается продлённым Сторонами на тот же срок и на тех же условиях, если за 60 (шестьдесят) календарных дней до окончания срока его действия, ни одна из сторон не направила письменного заявления о прекращении его действия.

В случае досрочного прекращения действия настоящего Договора по инициативе Собственника, то его заявление должно быть одобрено общим собранием собственников. В этом случае Управляющая организация прекращает обслуживание Дома согласно п.9.3. Договора.

9.3. При смене Управляющей организации на иную жилищно-эксплуатационную организацию по решению общего собрания собственников, настоящий Договор прекращает своё действие с даты утверждения такого решения, если иная дата не будет установлена в решении общего собрания собственников. При этом если Управляющая организация вынуждена продолжать осуществлять управление домом и предоставлять коммунальные услуги, после прекращения настоящего Договора, то Собственник обязан производить оплату ЖКУ в полном размере Управляющей организации вплоть до фактического прекращения управления и предоставления коммунальных услуг.

9.4. При смене Управляющей организации, по её инициативе, на иную жилищно-эксплуатационную организацию, то Управляющая организация уведомляет об этом Заказчика в счете-извещении и путём вывешивания объявлений на первых этажах подъездов Дома с указанием организации, которая будет обслуживать Дом.

Заказчик в этом случае должен подписать в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты, указанной в объявлении, договор на обслуживание с новой жилищно-эксплуатационной организацией, если в течение данного срока не будет проведено общее собрание собственников и принято решение по обслуживанию (управлению) дома. По окончании данного срока настоящий Договор прекращает своё действие. Если Управляющая организация вынужденно продолжает обслуживать Дом после прекращения Договора, Заказчик обязан производить оплату ЖКУ Управляющей организации в полном размере до его фактического окончания.

9.5. Управляющая организация за 30 (тридцать дней) до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на Дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком

оме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9.6. При прекращении Договора обязательства по нему прекращаются их исполнением или проведением полных взаимных расчетов между Сторонами.

9.7. Если иное не установлено настоящим Договором, Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме управленческий отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путём вывешивания его на информационном стенде в Управляющей организации.

9.8. При переходе прав собственности на Помещение, долю в Помещении, новый собственник соответственно становится правопреемником Собственника в части перехода на него прав и обязанностей, предусмотренных настоящим договором. При переходе права собственности на часть (долю) Помещения, то Собственник и новый собственник несут солидарную обязанность (ответственность) перед Управляющей организацией по настоящему Договору.

Собственник не несёт обязательств по оплате ЖКУ с даты государственной регистрации перехода права собственности на Помещение на нового собственника, если иное не будет предусмотрено договором купли-продажи, который будет заключён между Собственником и новым собственником Помещения.

9.9. Изменения и дополнения в настоящий договор вносятся по соглашению Сторон и оформляются в письменном виде.

9.10. Стороны определили, что какая-либо корреспонденция, отправляемая одной стороной в адрес другой стороны посредством почты, направляется по почтовым адресам сторон, указанным в настоящем договоре.

В случае направления какой-либо корреспонденции по последнему почтовому адресу, до получения от другой стороны уведомления об изменении почтового адреса, то такая корреспонденция считается надлежащим образом направленной и полученной.

9.11. В случае изменения реквизитов, указанных в разделе 10 настоящего договора, Сторона, чьи реквизиты изменились, обязана в кратчайший срок направить уведомление об этом в адрес другой стороны.

9.12. Информация о паспортных данных Собственника, является конфиденциальной и может быть предоставлена иным лицам только в соответствии с действующим законодательством РФ.

Собственник согласен, что персональные данные Собственника и членов его семьи могут быть переданы Управляющей организацией третьим лицам, привлекаемым Управляющей организацией на основании соответствующих договоров для исполнения обязательств по настоящему договору, в том числе на передачу персональных данных специализированной организации для ведения начислений платы за ЖКУ, а также передачу представителю Управляющей организации для взыскания задолженности по оплате за ЖКУ в судебном порядке, только в том объёме в каком это необходимо для исполнения Управляющей организацией условий настоящего договора.

9.13. При отмене какого-либо акта, на который имеется ссылка в настоящем договоре, то такие изменения могут быть доведены до Собственника путём указания в счете-извещении на оплату.

9.14. Собственник передаёт Управляющей организации вместе с настоящим договором, копии:

- договора купли-продажи Помещения, вместе с передаточным актом (актом приёма-передачи), либо иной документ (договор, соглашение, завещание и т.п.), на основании которого у Собственника возникло право собственности на Помещение;

- свидетельство о государственной регистрации права собственности на помещение.

9.15. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

9.16. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

Приложение №1 – Список квартир;

Приложение №2 – Состав и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества многоквартирного дома.

Приложение №3 – Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту помещений многоквартирного дома

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:

ИНН _____, ОГРН _____

Юр/адрес: _____

почтовый адрес: _____,

тел./факс: _____

E-mail: _____

р/с _____ в _____

к/с _____, БИК _____

Директор

м.п.

Собственник:

ИНН _____, ОГРН _____

Адрес: _____

почтовый адрес: _____,

тел./факс: _____

E-mail: _____

р/с _____ в _____

к/с _____, БИК _____

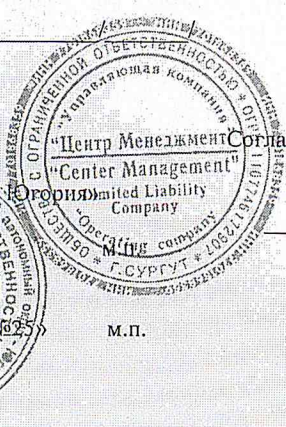
Директор

м.п.

ООО «УК «Центр Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «С.П.С. Егория»
Зам. генерального директора

Директор ООО «Сибпромстрой №25»

м.п.



Сотласовано:

Петрина И.П.

Нагуманова В.Б.

Перечень имущества не входящего в состав общедомового имущества многоквартирного дома:

- квартиры с лоджиями, принадлежащие лицам на праве собственности;
- встроенные помещения общественного назначения многоквартирного дома, а также вентиляционное оборудование встроенных помещений;
- пристроенная стоянка автотранспорта закрытого типа и надземная автостоянка;
- помещения узлов связи, расположенные в лестнично-лифтовых клетках на последних этажах многоквартирного дома, принадлежащие лицам на праве собственности.

Домовладелец:
ООО «УК «Центр Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ Н «Сибпромстрой Югория»
Зам. генерального директора



Петрина И.П.

Директор ООО «Сибпромстрой №25»



Нагуманова В.Б.