

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Барнаул

«___» _____ 20___г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Аверс», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Веремьева Сергея Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и _____

_____ ф.и.о. собственника, полное наименование юридического лица муниципального образования субъекта РФ
являющийся собственником _____ жилого/нежилого
_____ при необходимости указать размер собственности

помещения по адресу: _____
общей площадью _____ жилой площадью _____ на основании _____

_____ документ, устанавливающий право собственности на жилое помещение
именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № _____ по ул. _____ в г. Барнауле о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением (либо долей помещения при нахождении помещения в общей долевой или совместной собственности), находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля, в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющая компания – (организация), уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом на основании Договора управления многоквартирным домом.

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями. Технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающие 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.

1.4. Высший орган управления многоквартирным домом – Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом управления многоквартирным домом является Управляющая организация.

1.5. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.6. При выполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику помещения в многоквартирном доме и лицам, пользующимся его помещением в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока, за плату, и в соответствии с Приложением № 2 и № 3 к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему санитарно-техническому содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: _____, предоставлению коммунальных услуг Собственнику и иным

пользователям помещением Собственника путем заключения договоров и соглашений по предоставлению коммунальных услуг от имени Собственника, в его интересах и за счет Собственника, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.3. Качество работ и услуг, предоставляемых Управляющей организацией, должно соответствовать Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, в рамках настоящего Договора.

2.4. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственника и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

2.5. Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.6. Настоящий Договор не регулирует отношения его сторон по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, до момента принятия соответствующего решения собранием собственников помещений в порядке, установленном статьями 44, 46 Жилищного кодекса Российской Федерации в соответствии с условиями настоящего Договора.

Стороны настоящего Договора определили, что под текущим ремонтом понимается комплекс работ по устранению неисправности (восстановлению работоспособности), замене или ремонту не более 20 процентов оборудования, деталей, узлов каждого элемента, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Собственник имеет право:

3.1.1. На получение работ и услуг надлежащего качества.

3.1.2. На устранение недостатков в предоставлении работ и услуг Управляющей организацией в сроки, определяемые законодательством Российской Федерации.

3.1.3. На получение в срок надлежащего платежного документа, иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом.

3.1.4. Заявлять устные и письменные претензии по качеству работ и услуг, оказываемых Управляющей организацией.

3.1.5. Получать у Управляющей организации любую необходимую информацию, связанную с управлением многоквартирным домом.

3.1.6. Осматривать лично или через уполномоченное по доверенности лицо общее имущество многоквартирного дома в целях контроля за его сохранностью, объёмами и качеством выполняемых работ, предоставляемых услуг, предупредив Управляющую организацию о предстоящей проверке за три дня в письменном виде.

3.1.7. Знакомиться с ежегодным отчётом о хозяйственной/финансовой и иной деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом.

3.1.8. Требовать перерасчёта размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.9. Требовать перерасчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету настоящего Договора, в том числе по заключению договоров, с ресурсоснабжающими и иными предоставляющими коммунальные услуги организациями и учреждениями, органами государственного муниципального образования.

3.2.2. Использовать занимаемое помещение в соответствии с действующими Правилами пользования жилыми помещениями в многоквартирном доме, строго в соответствии с его назначением, не нарушая прав и законных интересов других граждан.

3.2.3. При обнаружении неисправностей. препятствующих оказанию Собственнику и иным пользователям его помещением в многоквартирном доме услуг в рамках настоящего Договора в помещении и доме в целом немедленно принимать меры к их устранению и(или) сообщать о них Управляющей организации.

3.2.4. Содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые отходы в специальные места, крупногабаритный мусор вывозить самостоятельно за свой счет

3.2.5. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы и не сбрасывать крупногабаритный мусор в мусоропровод.

3.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, лестничных клеток, запасных выходов, лоджий, балконов. Выполнять другие требования пожарной безопасности; экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию. Использовать энергоносители в пределах норм, определенных проектной документацией.

3.2.7. Обеспечить в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления доступ в принадлежащее ему помещение для выполнения необходимых ремонтных работ, устранения неисправностей, работ по ликвидации технических неисправностей в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а при авариях - в любое время суток немедленно специалистам Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих обслуживание технических сетей, и работников аварийных служб, для проведения осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных конструкций, технических устройств, инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования.

3.2.8. Обеспечить доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего Договора для опломбирования, и снятия первичных показаний, а далее – для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

3.2.9. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверности снятия показаний.

3.2.10. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

3.2.11. При наличии технической возможности вести учет потребляемых коммунальных услуг.

3.2.12. При выходе из строя приборов учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

3.2.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла, без согласования, полученного в Управляющей организации.

3.2.14. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

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

3.2.16. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления, установленным Правительством Российской Федерации.

3.2.17. Производить переустройство и(или) перепланировку занимаемых Собственником помещений только по согласованию органа местного самоуправления (соответствующего структурного подразделения, уполномоченного за

выдачу согласований на переустройство и(или) перепланировку), при наличии утвержденных проектов, изготовленных в установленном порядке, а также руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и иными действующими нормативными правовыми актами.

3.2.18. Своевременно в установленном порядке оплачивать расходы на управление, содержание и ремонт пропорционально занимаемой площади, а также оплачивать коммунальные услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего договора, в том числе расходы, связанные с проведением неотложных работ по капитальному ремонту.

Указанные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией платежный документ на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями настоящего договора.

3.2.19. В течение трех рабочих дней сообщать в письменной форме Управляющей организации о смене Собственника помещения, о сдаче внаем (поднаем) или аренду (субаренду), о проживании временных жильцов. Предупреждать нового собственника, нанимателя, арендатора, временного жильца об имеющихся правах и обязанностях по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.20. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в помещении Собственника, и о наличии у постоянно проживающих в помещении лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, о также об изменении объемов потребления услуг в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств водо-, газо- и электроснабжения и других данных, необходимых для определения объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.2.21. Полностью выполнять обязанности по настоящему Договору до передачи права собственности на помещение или до прекращения действия настоящего Договора.

3.2.22. При отъезде на длительный срок сообщить об этом Управляющей организации для согласования вопроса об аварийном обслуживании помещения в отсутствие Собственника, при отъезде на срок более трех дней, сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны, адрес почтовой связи, а также адреса и телефоны лиц, обеспечивающих доступ в помещение Собственника в его отсутствие.

3.2.23. Не допускать размещения промышленных и опасных производств в помещениях, принадлежащих Собственнику.

3.2.24. Не допускать выполнения ремонтных работ в помещении или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания других проживающих в многоквартирном доме граждан.

3.2.25. Не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

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

3.2.27. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей организацией.

3.2.28. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.2.29. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных пользователей либо в связи с нарушением Собственником или иными пользователями условий настоящего договора, указанные работы производятся за счет Собственника.

3.2.30. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, и органов местного самоуправления применительно к условиям настоящего договора.

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

3.2.32. Иное лицо (пользователь), пользующийся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящим Договором.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Осуществлять контроль за состоянием общего имущества многоквартирного дома путем проведения осмотров технического и санитарного состояния внутриквартирных конструкций, технических устройств, инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования в помещении Собственника.

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

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

3.3.4. Проводить проверку работы приборов учета и сохранности пломб.

3.3.5. Применять меры, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим договором, в случае нарушения Собственником сроков платежей и других обязательств по данному договору, в том числе взыскивать с Собственника в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему договору.

3.3.6. Приостанавливать, ограничивать и(или) прекращать в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, предоставление услуг по настоящему Договору в случае просрочки Собственником помещения или иными пользователями данного помещения оплаты услуг по настоящему Договору более трех месяцев, либо в случае нарушения Собственником или иными пользователями иных требований настоящего договора, по истечении одного месяца с момента получения Собственником или иным пользователем соответствующего уведомления.

3.3.7. В соответствии с законодательством Российской Федерации контролировать производство работ при переустройстве и(или) перепланировке.

3.3.8. Самостоятельно определять способы выполнения порученных Управляющей организации работ, привлекать необходимый персонал, третьих лиц (субподрядчиков), имеющих разрешение на осуществление соответствующих видов деятельности, для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и иных действий по выполнению работ, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.9. От лица Собственника по своему усмотрению управлять нежилыми помещениями многоквартирного дома, использовать их с максимальной выгодой для Собственника (использовать для удовлетворения нужд Собственника, заключать договоры аренды на данные помещения и др.). Полученные денежные средства использовать для оплаты дополнительных работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.10. Информировать Собственника о необходимости проведения внеочередного Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения информации в местах общего пользования либо на платежных документах для решения вопросов об изменении размера платы за услуги Управляющей организации, платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома при недостаточности средств на проведение таких работ, проведение работ капитального характера по ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также в иных целях, связанных с управлением многоквартирным домом. Кроме того, в любое время размещать на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома списки должников – собственников помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и(или) не полностью вносящих плату за жилое помещение, коммунальные услуги и размеры сумм.

3.3.11. Выносить на общее собрание собственников помещений многоквартирного дома предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.3.12. В случаях, когда общим собранием собственников помещений многоквартирного дома не принято решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома в установленном законом порядке, а проведение капитального ремонта необходимо, Управляющая организация вправе провести работы по капитальному ремонту, а расходы по его проведению включить в единый платежный документ отдельной статьей.

3.3.13. В течение 35 рабочих дней с начала работ по настоящему договору составить акт приема на обслуживание общего имущества многоквартирного дома с указанием фактического технического состояния.

3.3.14. Выносить предписания Собственнику помещения, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

3.3.15. Выдавать и оформлять документы, выдача которых законодательством отнесена к компетенции жилищно-эксплуатационных организаций, и необходимых для последующего учета. Представлять по запросу судебных, правоохранительных органов информацию о существующей задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственником помещения в многоквартирном доме.

Указанные действия Управляющая организация вправе осуществлять самостоятельно либо с привлечением третьих лиц, о чем уведомить Собственника путем размещения соответствующей информации по месту своего нахождения, указанному в настоящем договоре.

3.3.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.4. Управляющая организация обязана:

3.4.1. Приступить к исполнению настоящего договора с «___» _____ 2011 г.

3.4.2. осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственника.

3.4.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – лицензии, сертификаты и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг путем заключения соответствующих договоров и соглашений, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.4.4. Оказывать Собственнику услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 2 и № 3 к настоящему договору.

Изменения об исключении пунктов Приложений № 2 и № 3 к настоящему договору вносятся путем заключения дополнительного соглашения, утвержденного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме либо Управляющей организацией самостоятельно, если исполнение Управляющей организацией обязательств, указанных в Приложении № 2 и № 3 к настоящему договору, становится невозможным с учетом состояния общего имущества многоквартирного дома и степени его благоустройства. При этом Управляющая организация выполняет те работы и оказывает услуги, которые возможны в сложившихся условиях для достижения целей управления многоквартирным домом.

Стороны настоящего договора определили, что Управляющая организация самостоятельно определяет конкретные виды работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, исходя из утвержденного в Приложениях №2 и №3 к настоящему договору перечня, технического состояния общего имущества и поступлений денежных средств от собственников помещений.

3.4.5. Обеспечить предоставление Собственнику коммунальных услуг в необходимых объемах и надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья потребителей и не причиняющих вреда их имуществу, в том числе: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

Под деятельностью Управляющей организации по предоставлению коммунальных услуг понимается деятельность по заключению с исполнителями коммунальных услуг от имени, в интересах Собственника и за счет средств собственника, гражданско-правовых договоров по предоставлению коммунальных услуг и обслуживанию внутридомовых инженерных систем, с использованием которых Собственнику предоставляются коммунальные услуги.

3.4.6. Представлять интересы Собственника по предмету настоящего договора, в том числе при заключении договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.4.7. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, финансово-хозяйственную документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

Перечень технической документации:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества (технический паспорт многоквартирного дома, акты весенне-осеннего осмотра многоквартирного дома);

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих, несущих и не несущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

Управляющая организация вправе использовать сведения, относящиеся к предмету и сторонами настоящего договора для создания баз данных (в электронном или бумажном виде), собственником которых является Управляющая организации, проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома не менее двух раз в год и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.4.8. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.4.9. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственника и иных пользователей помещением Собственника заявки, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

3.4.10. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и лиц, пользующихся помещением Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Не позднее 14 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом Управляющей организацией по заявленным требованиям.

3.4.11. Своевременно, не позднее чем за два дня до начала перерыва, информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим договором, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в подъездах дома.

3.4.12. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с настоящим договором при необходимости уведомить Собственника помещением многоквартирного дома о причинах путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в подъездах дома.

3.4.13. В течение действия гарантийных сроков, установленных Управляющей организацией на результаты отдельных видов работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе, выявленные в процессе эксплуатации Собственником и пользующимися его помещением лицами, установленные в комиссионном порядке.

3.4.14. Производить начисление платежей, установленных настоящим договором, обеспечивая предоставление Собственнику платежных документов не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим.

3.4.15. Информировать Собственника о телефонах аварийных служб путем их указания на платежном документе и(или) путем размещений соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в подъездах дома.

3.4.16. Выдавать в течение пяти рабочих дней со дня обращения справки из финансового лицевого счета и(или) домовой книги и иные документы, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации. По требованию Собственника и лиц, пользующихся помещением Собственника, выдавать справки, необходимые для оформления субсидии и льгот на оплату жилого помещения и коммунальных услуг без взимания платы.

3.4.17. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.4.18. Не позднее трех дней до проведения ремонтных работ внутри помещения Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия – с лицами, пользующимися помещением Собственника, время доступа в помещение, а при невозможности согласования - направить в адрес Собственника уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения Собственника.

3.4.19. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления указанной платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации и настоящим договором, а также с учетом правильности начислений, установленных федеральным законодательством.

3.4.20. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Управляющей организацией настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала года, следующего за истекшим годом. Отчет предоставляется Собственникам путем размещения на информационных стендах, расположенных в подъездах дома. В отчете указываются:

а) размеры средств, полученные в течение отчетного года Управляющей организацией от собственников помещений многоквартирного дома в качестве платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, и размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением многоквартирным домом;

б) список должников – собственников помещений в многоквартирном доме не вносящих, не своевременно и(или) не полностью внесших плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день подготовки отчета о выполнении настоящего договора.

3.4.21. На основании заявки собственника или иных лиц, пользующихся помещением Собственника, направлять представителя Управляющей организации для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников многоквартирного дома.

3.4.22. Предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах, тарифах и нормативах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты услуг.

3.4.23. Предоставлять гражданам информацию о порядке перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае невыполнения работ и оказания услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.24. Обеспечить качественное выполнение порученных работ в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, в рамках адресной программы содержания, текущего ремонта общего имущества дома и условиями настоящего договора.

3.4.25. Принимать от Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника, плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги.

3.4.26. Производить осмотр (в том числе в жилых и нежилых помещениях) общих конструктивных элементов здания, инженерных систем оборудования многоквартирного жилого дома, придомовой территории и элементов внешнего благоустройства.

3.4.27. Обеспечивать надлежащее санитарное содержание придомовой территории.

3.4.28. своевременно производить подготовку многоквартирного дома, инженерных сетей и другого оборудования к эксплуатации в зимних условиях.

3.4.29. Заключить от имени и за счет Собственника договоры на содержание и ремонт дома с поставщиками жилищных и, в случае письменного согласия Собственника, прочих услуг (антенна, домофон, кабельное телевидение, Интернет).

3.4.30. Своевременно (за один месяц) информировать Собственника об изменении цен и тарифов за предоставляемые жилищные услуги.

3.4.31. Участвовать во всех проводимых проверках (в том числе проводимых по инициативе Собственника) в инспекциях общего имущества многоквартирного дома, а также в составлении актов о снижении объемов и(или) качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

3.4.32. своевременно принимать меры по устранению выявленных недостатков, возникших по вине Управляющей организации и привлеченных подрядных организаций.

3.4.33. осуществлять контроль за использованием жилых и нежилых помещений по назначению, за наличием разрешения на выполнение работ по переоборудованию и перепланировке помещений.

3.4.34. За десять дней до прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на данный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья или специализированному кооперативу, либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений одному из собственников, указанному в решении общего собрания, или, если такой собственник не указан. Любому собственнику помещения в таком доме.

3.4.35. Ежегодно, на основании актов технического состояния общего имущества многоквартирного дома и с учетом мнения Собственника, разрабатывать и реализовывать адресную программу текущего и капитального ремонта многоквартирного дома с указанием источников финансирования.

4. Дополнительные условия

4.1. Собственник самостоятельно (или с привлечением Управляющей организации за дополнительную плату) должен выполнять следующие работы в своей квартире: окраску потолков и стен помещения, лоджий, ограждений балконов, оклейку стен и потолков обоями, окраску оконных переплетов и балконных дверных полотен с внутренней и внешней стороны, окраску полов в помещениях, циклевку паркетных полов, окраску радиаторов, труб центрального отопления, водопровода и канализации, замену дверных и оконных проемов, вставку стекол в помещениях, замену и установку кранов, смесителей и подводки, замену дверных полотен встроенных шкафов, ремонт и замену электропроводки от ввода в квартиру, смену электроприборов, ремонт штукатурки стен, потолков, перегородок в помещениях, замену и ремонт покрытий полов, отделку помещений и прочих работ с целью благоустройства.

4.2. Жалобы и замечания, касающиеся выполнения условий настоящего договора, подаются Собственником в письменной форме. Регистрация жалоб производится управляющей организацией в журнале входящей корреспонденции.

4.3. В случае установки приборов учета фиксируются их номера и показания в следующем порядке: вид прибора (электросчетчик, счетчик горячей воды, счетчик холодной воды), заводской номер прибора и показания прибора.

4.4. Если при неоднократном уведомлении Собственников о необходимости проведения капитального ремонта в многоквартирном доме в строительных конструкциях, инженерных оборудованных и т.д., Собственниками многоквартирного дома не будет в установленный срок принято решение о проведении капитального ремонта в многоквартирном доме, то в случае аварии, разрушений и т.д. Управляющая организация ответственности не несет.

5. Порядок определения цены договора и взаиморасчеты сторон

5.1. Цена настоящего Договора складывается из стоимости комплекса работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг и определяется как сумма платы за жилое помещение и коммунальные услуги, которые Собственник обязан вносить на расчетный счет Управляющей организации в период действия настоящего договора.

5.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме составляет _____ рублей за 1 кв.м в месяц.

5.3. размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, по тарифам, установленными органами государственной власти Алтайского края и органами местного самоуправления в порядке, установленном законодательством российской Федерации.

5.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником помещения ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным, на расчетный счет Управляющей организации, указанный в едином платежном документе (далее – «ЕПД»), который предоставляется Собственнику Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.4.14 настоящего договора.

В случае нарушения Управляющей организацией сроков предоставления ЕПД, установленных пунктом 3.4.14 настоящего договора, Собственник вправе внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги с задержкой на срок задержки получения ЕПД.

5.5. В едином платежном документе, выставляемом Управляющей организацией, указываются:

а) адрес помещения Собственника, сведения о Собственнике помещения (нанимателях жилого помещения государственного или муниципального жилищных фондов по договору социального найма) с указанием наименования юридического лица или фамилий, имен и отчеств граждан;

б) наименование Управляющей организации, юридический адрес, номер расчетного счета и иные банковские реквизиты;

в) указание на оплачиваемый месяц;

г) сумма начисленной платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включая:

- размер платы за текущий ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе размер платы за 1 кв. м приведенной площади помещения и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

- размер платы за капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе размер платы за 1 кв.м приведенной площади помещения в размере начисленной платы за оплачиваемый месяц;

- размер платы за капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при условии принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о проведении капитального ремонта на общем собрании собственников помещений в порядке, установленном статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации), в том числе размер платы за 1 кв.м приведенной площади помещения и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

- размер платы за все виды коммунальных услуг, потребленных Собственником помещения за расчетный месяц, тарифы на коммунальные услуги, единицы изменения, объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод за расчетный месяц;

д) сведения об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи с предоставлением льгот и субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, с проживанием временных жильцов, со снижением качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальных услуг в связи с уплатой Управляющей организацией Собственнику помещения неустоек в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и настоящим договором;

е) сведения о размере задолженности собственника помещения перед Управляющей организацией по оплате жилого помещения и коммунальных услуг за предыдущие периоды;

ж) сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;

з) другие сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим договором;

и) размер начисленных пени в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.6. В случае изменения расчетного счета Управляющей организации, на который Собственник обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, Управляющая организация обязана направить Собственнику уведомление об изменении расчетного счета и иных банковских реквизитов.

Ответственность за последствия внесения Собственником платы за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный счет, не принадлежащий Управляющей организации, несет Собственник.

5.7. Неиспользование помещения не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственника или иных лиц, пользующихся помещением Собственника, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных лиц, пользующихся помещением Собственника в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «управление многоквартирным домом» не производится.

5.8. В случае возникновения необходимости проведения работ и услуг, не предусмотренных настоящим договором, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме утверждает необходимый объем работ и услуг, сроки начала их проведения, стоимость указанных работ и услуг с учетом предложений Управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально его доле в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме. Оплата в данном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором указываются: наименование дополнительных работ, их стоимость, номер расчетного счета, на который должны быть перечислены денежные средства, и иные банковские реквизиты.

5.9. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома производится за счет Собственника на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику обязанность по оплате капитального ремонта многоквартирного дома переходит в новому собственнику.

5.10. Размер платы за текущий ремонт и содержание многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений либо нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

5.11. Собственник оплачивает все расходы Управляющей организации по содержанию, текущему и капитальному ремонтам многоквартирного дома пропорционально размеру общей площади помещения, исходя из стоимости содержания и ремонта 1 кв.м общей площади жилья.

5.12. Сумма оплат корректируется Управляющей организацией в случае изменения цен и тарифов на работы и услуги специализированных организаций, а также тарифов организаций коммунального комплекса, находящихся в договорных отношениях с управляющей организацией по данному дому.

5.13. Собственник производит оплату ежемесячно, в размере, указанном в платежном документе, на расчетный счет Управляющей организации. Срок внесения платежа – до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.14. В случае, если Собственник не выполнил свою обязанность по проведению ежегодного общего собрания и(или) не рассмотрел вопрос об изменении размера платы за содержание и ремонт с четом экономически обоснованных предложений Управляющей организации, последний вправе обратиться в суд с иском о понуждении его к выполнению вышеуказанных обязанностей.

6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность Управляющей организации:

6.1.1. Управляющая организация несет ответственность за качество и объем предоставляемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и в пределах средств, уплаченных собственниками на эти цели на дату исполнения обязательств.

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

6.1.3. При предоставлении услуг по управлению, содержанию и ремонту ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность по вине Управляющей организации, Управляющая организация обязана сделать перерасчет Собственнику в установленном законом порядке.

6.1.4. Управляющая организация несет административную и гражданскую ответственность за сохранность, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом данных акта обследования его технического состояния.

6.1.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за предоставление услуг по управлению, содержанию и ремонту, если оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы и(или) в результате не финансирования Собственником своевременно текущего и(или) капитального ремонтов, и(или) в результате принятия актов государственной власти или местного самоуправления, вследствие чего качественное исполнение обязательств было невозможно.

6.1.6. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества многоквартирного дома, возникшего до заключения настоящего договора, что подтверждается актом технического состояния, составляемым во время передачи многоквартирного дома в управление.

6.2. Ответственность Собственника:

6.2.1. В случае нарушения условий настоящего Договора Собственник несет ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный Управляющей организации.

6.2.2. Собственник несет ответственность за нарушение возложенных на него настоящим Договором обязательств в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами пользования помещениями в многоквартирном доме, иными нормативными правовыми актами.

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

6.2.4. В случае ненадлежащего исполнения Собственником возложенных на него настоящим Договором обязательств, по заявлению Управляющей организации он может быть привлечен к административной ответственности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.5. В случае причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома по вине Собственника, последний возвращает расходы, необходимые для ремонта и замены испорченного имущества.

6.2.6. Несвоевременное внесение Собственником платы, установленной в пункте 5 настоящего договора, влечет за собой начисление Управляющей организацией пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

6.2.7. В случае просрочки платежа более двух месяцев Управляющая организация имеет право взыскать с Собственника задолженность в судебном порядке.

6.2.8. В случае, если Собственник длительное время (более года) уклоняется от внесения в полном объеме платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома или выполнил переустройство и(или) перепланировку, нарушающие законные права и интересы других собственников помещений многоквартирного дома, Управляющая организация вправе обратиться в орган местного самоуправления с ходатайством о направлении в

отношении Собственника искового заявления о прекращении права собственности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.9. Собственники несут полную материальную ответственности перед Управляющей организацией и(или) третьими лицами за ущерб, возникший в результате непроведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и(или) непринятия решения Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта, а также при неисполнении решения общего собрания собственников помещений о проведении капитального ремонта, если Управляющая организация информировала Собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости проведения капитального ремонта.

6.2.10. В случае необходимости проведения капитального ремонта дома Управляющая организация вносит предложение о его проведении на общего собрании собственников помещений в многоквартирном доме. При отказе собственников произвести оплату по статье «капитальный ремонт» Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и вся ответственность возлагается на собственника помещений многоквартирного дома.

7. Осуществление контроля за исполнением договора.

Порядок регистрации нарушений условий договора и причинения вреда

7.1. Собственник вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора через представителя собственников, утвержденного Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, или инициативную группу:

- в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;
- в проверках технического состояния общего имущества многоквартирного жомы и инженерного оборудования;
- в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ;
- в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

7.2. Собственник вправе за свой счет, без последующих компенсаций со стороны Управляющей организации, привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

7.3. Акт подписывается комиссией, состоящей не менее чем из трех представителей Управляющей организации. О времени и месте осмотра поврежденного имущества и составлении Акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник (член семьи Собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации) и другие заинтересованные лица.

7.4. Акт должен содержать дату, место и время его составления, дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускается фото- и видеосъемка), разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении Акта лиц. Акт составляется в трех экземплярах, по одному для лиц, причинившего вред, Управляющей организации, и лица, вред имуществу которого причинен.

8. Обязательства непреодолимой силы

8.1. Управляющая организация несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если не докажет, что ненадлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от воли Сторон обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не может требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, для которой возникла невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении таких обязательств

9. Контроль и рассмотрение споров

9.1. Контроль за соблюдением условий настоящего Договора осуществляют органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции и обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в границах прав, предоставленных им нормативными правовыми актами.

9.2. Все споры, возникающие из настоящего Договора, подлежат урегулированию сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры между сторонами разрешаются в судебном порядке.

10. Срок действия договора

10.1. Договор заключен сроком на три года и вступает в силу со дня его подписания.

10.2. После окончания срока действия настоящего Договора, договор пролонгируется на неопределенный срок, если одна из сторон за месяц до окончания срока действия договора не заявит о его пересмотре.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11. Заключительные положения

11.1. Договор вступает в силу с «___» _____ 20___ г.

12. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация:

Собственник:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая копания «Аверс»
(ООО «УК «Аверс»)**

656019, Барнаул, ул. Юрина, д. 204«б»,

корпус 1, офис 5а.

ИНН 2223581200

КПП 222301001

ОГРН 1112223005289

р/с 40702810217000000132

в ОАО КБ «ФорБанк» г. Барнаул

БИК 040173743

Директор ООО «УК «Аверс»

_____ **С.М. Веремьев**

_____ / _____