

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Тольятти

« _____ » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания № 2 жилищно-коммунального хозяйства», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Стряпчева Александра Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

действующий на основании _____,

действующий на основании _____,

действующий на основании _____,

действующий на основании _____,

действующий на основании _____,

с другой стороны, именуемый (мые) в дальнейшем «Собственник», заключил Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор). о нижеследующем,

1. Общие положения

1.1 Настоящий Договор заключен в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № _____ от «__» _____ 20__ г.).

1.2. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются действующими положениями законодательства РФ.

1.3. Все действия, совершаемые Управляющей компанией в ходе реализации условий настоящего договора по управлению вышеуказанным Многоквартирным домом, совершаются Управляющей компанией от своего имени, но за счет средств Собственников помещений и в интересах Собственников помещений, а также других лиц, пользующихся помещениями в данном Многоквартирном доме на других законных основаниях.

1.4. Информация подлежащая раскрытию в соответствии с требованиями действующего законодательства, размещена на сайте Управляющей компании uk-2.jimdo.com..

2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, членам семьи Собственника, нанимателям и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. По настоящему договору Собственник поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязательства совершать от имени, по поручению и за счет Собственника все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по управлению, надлежащему содержанию и текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:

_____, по обеспечению жителей дома коммунальными услугами, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.3. В состав общего имущества Многоквартирного дома, включаются: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты (при их наличии), коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, 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 многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

Границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом многоквартирного дома и личным имуществом – помещением собственника определяются в соответствии с п.1-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.

2.4. Предоставление коммунальных услуг обеспечивается Управляющей компанией, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров. Перечень и качество коммунальных услуг,

предоставляемых Собственнику, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлениями Правительства РФ.

2.5. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых Собственнику, приведен в Приложении №1 к настоящему договору.

2.6. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Обязанности Сторон:

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

3.1.3. Обеспечивать рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

3.1.4. Управляющая компания в целях исполнения Договора осуществляет, а Собственник и члены семьи Собственника, наниматели и иные лица, пользующиеся помещениями на законных основаниях дают согласие на обработку персональных данных граждан. Объем указанной информации, условия передачи, обработки и хранения персональных данных граждан определяются исключительно целями исполнения Договора и нормами действующего законодательства.

3.1.5. Собственник и Управляющая компания совместно участвуют в организации и проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Общее собрание), если принятие решений таких собраний необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. Управляющая компания вправе по согласованию с любым собственником помещения выступать от его имени при организации и проведении внеочередного общего собрания собственников.

3.1.6. Собственники помещений Многоквартирного дома своевременно выбирают Совет Многоквартирного дома, для координации работы Управляющей компании, в пределах полномочий Совета Многоквартирного дома, установленных действующим законодательством.

3.2. Обязанности Управляющей компании:

3.2.1. Осуществлять управление общим имуществом Многоквартирного дома, в течение срока установленного настоящим договором, за плату в соответствии с условиями настоящего договора с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в зависимости от фактического состояния общего имущества дома на момент заключения настоящего договора и в пределах денежных средств на выполнение данных работ, поступающих в адрес Управляющей компании от жильцов дома и иных источников.

3.2.2. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе и о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
- ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.2.3. От своего имени заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями, в целях предоставления жильцам дома коммунальных услуг, производить расчеты с данными организациями за счет средств принятых от собственников помещений многоквартирного дома.

Обеспечивать предоставление следующих коммунальных услуг:

- а) холодное водоснабжение, то есть снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом, в

жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

б) горячее водоснабжение (двухкомпонентный тариф на горячую воду в открытой системе теплоснабжения состоит из компонента на теплоноситель и компонента на тепловую энергию), то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом, в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

в) водоотведение, то есть отвод бытовых стоков из жилого дома (домовладения), из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также из помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам;

г) электроснабжение, то есть снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом (домовладение), в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

д) отопление, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилом доме, в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +18 °С, угловых комнатах +20 °С, в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000) и температурным графиком работы автоматизированных систем отопления потребителей.

Условия предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с действующим законодательством.

3.2.4. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет. Представлять и отстаивать интересы Собственника перед ресурсоснабжающими предприятиями и организациями в бесперебойном предоставлении тепла, горячей и холодной воды, водоотведения, электроэнергии.

3.2.5. Извещать об изменениях режимов оказания коммунальных услуг и о плановых отключениях горячего (ГВС) и холодного водоснабжения (ХПВ), электроэнергии и лифтов, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей дома не позднее, чем за 10 рабочих дней (за исключением аварийных ситуаций), либо в день поступления информации от ресурсоснабжающей организации, путем размещения соответствующей информации в подъездах данного дома, а при возникновении чрезвычайной ситуации (аварии) в системах водоснабжения, теплоснабжения и канализации, принимать меры по ее ликвидации, в случае необходимости – отключать систему теплоснабжения (водоснабжения).

3.2.6. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, периодичностью и сроками, определенными в Приложении №1 к настоящему Договору, в пределах денежных средств собранных собственниками на эти цели.

3.2.7. В случае выполнения работ по ремонту общего имущества ненадлежащего качества, выявленному в пределах гарантийного срока, установленного на данные работы, Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет. Факт оказания услуг ненадлежащего качества устанавливается двухсторонним актом, составляемым представителями Управляющей компании и членами Совета Многоквартирного дома.

3.2.8. Регулярно производить осмотры общего имущества, находящегося в местах общего пользования, осмотр общего имущества, находящегося в помещении, принадлежащем собственникам, нанимателям, проводится по заявкам, поступившим в диспетчерскую службу, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ.

3.2.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников (нанимателей жилых помещений) на выполнение аварийных работ по ремонту общего имущества, находящегося в местах общего пользования и квартире Собственника (нанимателя). При необходимости производить отключение тепло-водо-электроснабжения.

3.2.10. Осуществлять расчетно-кассовое и паспортное обслуживание в соответствии с графиками работы, утвержденными в Управляющей компании. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на Многоквартирный дом.

3.2.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников (нанимателей жилых помещений), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника (нанимателя жилого помещения) информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.2.12. Уведомлять Собственника об изменении размера платы за содержание жилья, ремонт и коммунальные услуги в сроки, установленные действующим законодательством, путем размещения соответствующей информации в квитанциях.

3.2.13. Производить расчет размера платы за коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту общего имущества. Обеспечивать доставку платежных документов не позднее 05 числа месяца, следующего за истекшим. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

3.2.14. Осуществлять контроль за своевременным внесением оплаты за содержание, ремонт и коммунальные услуги, вести учет задолженников и принимать меры к ликвидации задолженности (взыскание в судебном порядке, ограничение или приостановление предоставления коммунальных услуг, организация конфликтных комиссий по рассрочке долга и др.).

3.2.15. Предоставлять ежегодно в течение первого квартала текущего года Собственникам помещений в Многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за истекший год путем размещения соответствующего отчета на информационных стендах дома, в местах, определенных общим собранием и на сайте управляющей организации.

3.2.16. На основании решения Общего собрания использовать доходы, полученные от предоставления в пользование имущества (размещение наружной рекламы на фасадах многоквартирного дома), арендной платы от использования общего имущества на производство ремонта отдельных элементов, благоустройство принятого на управление объекта и другие нужды многоквартирного дома.

3.3. Права Управляющей компании:

3.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать для выполнения работ (услуг), связанных с управлением Многоквартирным домом иных лиц, на основании заключенных договоров.

3.3.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (нанимателем, арендатором) время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.3. В заранее согласованное с Собственником (нанимателем, арендатором) время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3.4. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений дома, для выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, оплата коммунальных услуг потребленных в данных помещениях производится Управляющей компанией. Использование помещений Управляющая компания может осуществлять лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей компанией.

3.3.5. Производить начисление по фактическому проживанию граждан в помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учета, на основании акта о фактическом проживании, в соответствии с действующим законодательством.

3.3.6. Информировать надзорные и контролирующие органы (указанные в нормативных правовых актах органов исполнительной власти, законодательстве об административных правонарушениях) о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Собственником (нанимателем, арендатором) помещения, иными лицами, не по назначению.

3.3.7. Осуществлять управление общим имуществом в интересах собственников МКД с последующим использованием полученных средств в соответствии с п. 3.2.16. настоящего договора.

3.3.8. При аварийной ситуации, которая влечет за собой или может повлечь ненадлежащее предоставление услуг другим собственником, порчу имущества и в случае длительного (более 2-х суток) отсутствия Собственника и членов его семьи, Управляющая компания имеет право комиссионно, с представителями Совета многоквартирного дома вскрывать квартиру (жилое помещение) для устранения аварий с обеспечением сохранности имущества Собственника с оформлением соответствующих документов.

3.4 Обязанности Собственника:

3.4.1. Использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан и в соответствии с действующими санитарно-гигиеническими, экологическими, архитектурно-градостроительными, противопожарными и эксплуатационными требованиями, а также своевременно производить ремонт жилого помещения и мест общего пользования в этом помещении самостоятельно или с привлечением сторонних организаций.

3.4.2. Обеспечить установку индивидуальных приборов учета коммунальных услуг и своевременную их поверку либо замену. Осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать в Управляющую компанию не позднее 26-го числа текущего месяца.

3.4.3. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению, сообщать в диспетчерскую службу Управляющей компании обо всех возникших неисправностях в работе, отнесенных к общему имуществу Многоквартирного дома инженерных систем и оборудования, в

т.ч. расположенного в принадлежащих ему помещениях. Содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные Управляющей компанией. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

3.4.4. Устранять за свой счет повреждения жилого помещения и инженерного оборудования, возникшие по вине Собственника (нанимателя, арендатора) или других лиц, проживающих в жилом помещении.

3.4.5. Не производить переоборудование, изменение действующих схем учета коммунальных услуг, перепланировку без получения соответствующего разрешения. Не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях. С 23.00 до 7.00 часов должна соблюдаться полная тишина.

3.4.6. Допускать в занимаемое жилое помещение представителей Управляющей компании для выполнения необходимых ремонтных работ и контроля показаний приборов учета, в согласованное сторонами время, для ликвидации аварий в любое время.

3.4.7. В случае временного отсутствия Собственника, кого-либо из членов семьи или всех этих лиц, временно отсутствующие сохраняют права и несут обязанности по данному договору, оплата за жильё и коммунальные услуги производится в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

3.4.8. При изменении количества фактически проживающих и зарегистрированных лиц поставить в известность Управляющую компанию.

3.4.9. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в жилое помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ. При условии отсутствия информации Управляющая компания оставляет за собой право применять меры в соответствии с п.3.3.8. настоящего договора.

3.4.10. Своевременно и в полном объеме, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить внесение Управляющей компании предусмотренных платежей за содержание, ремонт жилья и коммунальные услуги в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

3.4.11. На период действия настоящего договора не заключать аналогичных договоров с другими организациями относительно функций, осуществляемых Управляющей компанией по настоящему договору.

3.4.12. Предоставить в паспортный стол Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на квартиру. В случае отчуждения помещения Собственником он обязан предоставить в Управляющую компанию сведения о новом Собственнике.

3.5. Права Собственника:

3.5.1. Реализовывать права, вытекающие из права собственности на помещения в Многоквартирном доме, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.5.2. Участвовать в Общих собраниях, принимать участие в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при принятии решений об изменении плана работ.

3.5.3. Получать дополнительные услуги, предоставляемые Управляющей компанией, за дополнительную оплату согласно утвержденному прейскуранту при условии оплаты в кассу Управляющей компании.

3.5.4. Требовать от Управляющей компании исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором. Получать своевременные и качественные коммунальные услуги, а также выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и условиями заключенного договора.

3.5.5. Совместно с представителями Управляющей компании контролировать работу организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, устанавливать и фиксировать факт непредставления или некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.5.6. Собственник имеет право обращаться в Управляющую компанию с предложениями по совершенствованию работы Управляющей компании, а так же с претензиями по качеству, срокам и объемам предоставляемых услуг.

3.5.7. Собственники (наниматели, арендаторы) имеют право на снижение платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления.

3.5.8. Получать отчет о выполнении договора управления.

3.5.9. Участвовать лично либо опосредованно через членов Совета Многоквартирного дома в снятии показаний общедомовых приборов учета коммунальных услуг.

3.5.10. Совместно с членами Совета многоквартирного дома участвовать в приемке работ, проводимых на общем имуществе многоквартирного дома.

4. Цена договора,

определение размера платы, порядок ее внесения.

4.1. Цена

4.1.1 Цена договора устанавливается в размере общей стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определяемой в порядке, указанном в п.4.2. и коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 4.3..

4.2. Содержание и ремонт

4.2.1.Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается для собственников помещений соразмерно стоимости работ, услуг, устанавливаемой в соответствии с перечнем и периодичностью работ, услуг на каждый год действия договора, в расчете на один месяц и один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

4.2.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, а также согласно утвержденному перечню и периодичности работ (услуг).

4.2.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей компании и устанавливается на срок не менее чем один год.

4.2.4. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяется с учетом уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей, стоимости работ и услуг на соответствующий год. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников, в случае если собственники приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом предложений Управляющей компании, применяется размер платы установленный общим собранием собственников помещений.

4.2.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме для собственника помещения определяется соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома.

4.2.6. В размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не включаются целевые средства принятые решением общего собрания собственников, получаемые Управляющей компанией от собственников и потребителей, предназначенные для создания резервов на ремонт общего имущества или для создания резерва на непредвиденные работы.

4.3. Коммунальные услуги

4.3.1.Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3.2. В составе платы за коммунальные услуги отдельно вносятся плата за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества многоквартирного дома в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3.3. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. Органы местного самоуправления могут наделяться отдельными государственными полномочиями в области установления тарифов в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

4.3.4. При необходимости размер платы за коммунальные услуги определяется с учетом особенностей, связанных с техническими условиями предоставления таких коммунальных услуг.

4.4.Дополнительные услуги

4.4.1. По решению общего собрания собственников помещений в платежный документ может быть включена плата за дополнительные работы и услуги.

4.4.2.Размер платы за дополнительные (платные) услуги, оказываемые Управляющей компанией, определяется по видам и объемам работ и услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей компанией самостоятельно.

4.5. Изменения

4.5.1. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирном доме и при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими

установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5.2. При изменении тарифов по решению соответствующих органов регулирования в период действия настоящего договора Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.6. Оплата

4.6.1. Собственники и иные лица плату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги производят по счет - квитанции ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на расчетный счет Управляющей компании через кассу, либо путем безналичного перечисления.

4.6.2. В случае неполучения собственником и иным лицом счет - квитанции на оплату за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги, собственник или иное лицо самостоятельно производит оплату до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем по цене счет - квитанции предыдущего месяца с последующим перерасчетом.

4.6.3. При внесении платы за жилищно-коммунальные услуги и имеющейся несвоевременной оплаты, сумма произведенного платежа, распределяется на платежи предыдущего периода, а в оставшейся части на текущее начисление. В случае если Собственник прямо указывает назначение платежа, то погашается тот период, который указан в платежном документе, при этом, если вносится сумма большая, чем выставлена к оплате за данный период, излишки автоматически уходят в погашение ранее сложившейся дебиторской задолженности.

4.6.4. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.6.5. Стоимость выполненных Управляющей компанией непредвиденных, неотложных работ превышающая размер целевых средств резерва, созданного в соответствии с п.4.2.6 Договора, собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей компании внесением средств на возмещение расходов Управляющей компании помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.6.6. Уменьшение платы за содержание и ремонт общего имущества производится только в случае некачественного выполнения работ услуг.

4.7. Пени

4.7.1. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги, собственник и иные лица обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5. Контроль за выполнением обязательств управляющей компанией.

5.1. Контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме, осуществляет Совет Многоквартирного дома. Полномочия Совета Многоквартирного дома удостоверяются решением общего собрания собственников, на котором избран Совет.

5.2. Председатель Совета Многоквартирного дома на основании доверенности, выданной собственниками помещений, осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, осуществляет иные полномочия, предусмотренные Жилищным законодательством.

5.3. По вопросам обслуживания, ремонта общего имущества и жилых помещений, устранения аварий (подача заявок) Собственник и иные лица, пользующиеся помещениями на законных основаниях, вправе обращаться лично. Каждый Собственник вправе лично предъявлять претензии по расчетам, заявки на перерасчет платежей, обращаться с заявлениями на регистрацию по месту жительства (месту пребывания).

5.4. В целях осуществления контроля представители Собственников (Совет МКД, Председатель Совета и др.) вправе:

5.4.1. Получать от ответственных лиц Управляющей компании не позднее 30 (тридцати) дней с даты обращения либо в иные сроки установленные законодательством информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также соответствующих документов, проведения осмотров общего имущества;

5.4.2. Подавать в письменном виде жалобы, претензий и прочие обращения для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

5.4.3. Составлять двусторонние акты о нарушении условий Договора;

5.4.4. Знакомиться с актом технического состояния Многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на Многоквартирный дом и иными связанными с управлением Многоквартирным домом документами;

5.4.5. Знакомиться с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

5.4.6. Обращаться в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращаться в другие органы согласно действующему законодательству;

5.4.7. Ежегодно в течение первого квартала текущего года получать у Управляющей компании письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год;

5.4.8. Знакомиться с условиями сделок (договоров), совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора (по мере их заключения), сметами, планами производства работ, технической документацией по многоквартирному дому;

5.4.9. Ежемесячно получать информацию о состоянии платежей, задолженности по платежам за истекший месяц, мерах, принятых ко взысканию задолженности;

5.4.10. Представлять свои замечания, предложения и заключения по условиям проектов договоров, сметам на выполнение работ, привлекаемым для выполнения работ специалистам;

5.4.11. Принимать решения о комиссионном обследовании, совместно с представителем Управляющей компании, выполненных работ и услуг по договору, которые являются обязательными для Управляющей компании. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен Управляющей компании;

5.4.12. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора.

6. Ответственность сторон.

6.1. Стороны настоящего Договора несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с условиями договора, нормами законодательства РФ.

6.2. Управляющая компания освобождается от ответственности за вред, если докажет, что вред возник в результате износа оборудования и строительных конструкций, относящихся к общему имуществу, при условии уведомления Собственников дома о необходимости проведения ремонта или замены оборудования, путем размещения соответствующего предложения на информационных стендах дома, в местах, определенных общим собранием и на сайте управляющей организации.

6.3. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственников, а Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

6.4. Все споры и разногласия, возникшие по настоящему Договору, Собственник и Управляющая компания разрешают путем переговоров.

6.5. Если, по мнению одной из сторон, не имеется возможности разрешить возникший между сторонами спор, то он разрешается судом в установленном порядке.

6.6. Все остальные вопросы, не предусмотренные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

6.7. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая компания после соответствующей проверки и составления акта, вправе провести ему начисление по фактическому проживанию граждан в помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учета, на основании акта о фактическом проживании, в соответствии с действующим законодательством.

6.8. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла предвидеть, предотвратить разумными мерами либо вследствие изменений в действующем законодательстве, делающие невозможными их выполнение.

6.9. При наступлении указанных в пункте 6.8. обстоятельств сторона по настоящему договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменной форме другую сторону с приложением соответствующих подтверждающих документов.

7. Порядок заключения, изменения, расторжения договора.

Срок действия договора.

7.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет, вступает в силу с «___» _____ 20___ г.

При отсутствии заявления о прекращении договора от одной из Сторон за три месяца до окончания срока

действия договора настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются письменно дополнительными соглашениями к договору, заверенными подписями Сторон и скрепленные печатями.

7.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

- по инициативе Управляющей компании, о чем собственники должны быть предупреждены не менее чем за 70 дней, в случае длительного (более 6 месяцев подряд) нарушения Собственниками, владеющими в совокупности более чем пятьюдесятью процентами помещений в многоквартирном доме, сроков оплаты жилья и коммунальных услуг, либо непригодности для использования по назначению многоквартирного дома в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;

- существенных нарушений Управляющей компанией условий договора и зафиксированных актами;

- в случае выбора иного способа управления или иной управляющей организации, решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не менее чем за 70 дней до окончания срока действия договора, путем предоставления ей копии протокола и решений общего собрания собственников помещений;

- по соглашению сторон;

- вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

7.4. Расторжение договора не освобождает обе стороны от обязательств по погашению задолженностей, существовавших на момент расторжения. Условия погашения задолженности определяются в соглашении, оформленном в письменной форме и заверенном Сторонами надлежащим образом.

7.5. В случае расторжения настоящего договора Собственники, а также другие лица, пользующиеся помещениями в данном Многоквартирном доме на других законных основаниях обязаны компенсировать Управляющей компании убытки по фактическим затратам, в том числе средства, инвестированные в общее имущество многоквартирного дома в течение шести месяцев со дня расторжения настоящего договора.

7.6. В случае реорганизации (слияния, присоединения, разделения, выделения, преобразования) Управляющей компании договор не теряет юридической силы.

7.7. Договор составлен в 2-х подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8. Реквизиты и подписи Сторон

**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания № 2 жилищно-коммунального хозяйства»**

445037, Самарская обл., г.Тольятти, Свердлова,17а

Тел 555-610, факс: 32-07-32

ИНН 6321165830, КПП 632101001

ОГРН 1066320068924

р/с № 40702810454060003698

в Поволжском банке Сбербанка РФ г. Самара,
БИК 043601607

к/с 30101810200000000607

Генеральный директор

Стряпчев А.Ю.

М.П.

Собственник

ФИО

Паспортные данные

г.Тольятти, ул. _____

д.№ _____ кв.№ _____

Собственник	Собственник
_____ ФИО	_____ ФИО
_____ Паспортные данные	_____ Паспортные данные
г.Тольятти, ул. _____	г.Тольятти, ул. _____
д.№ _____ кв.№ _____	д.№ _____ кв.№ _____
_____ /_____/	_____ /_____/

Собственник_____
ФИО

Паспортные данные

г.Тольятти, ул. _____

д.№ _____ кв.№ _____

_____/_____/_____

Собственник_____
ФИО

Паспортные данные

г.Тольятти, ул. _____

д.№ _____ кв.№ _____

_____/_____/_____