

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
(между управляющей компанией и собственником помещения)

г. Нижневартовск

_____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания», именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»** в лице директора Дунской Светланы Валериановны, действующего на основании Устава и гр. _____ г.р. паспорт № _____ № выдан _____ собственник жилого помещения № _____ по ул. _____ гор. Нижневартовска, именуемый в дальнейшем **«Собственник»**, действующий на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности/выписка от _____ г., с другой стороны, на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (далее МКД) № _____ по ул. _____, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Понятия, используемые в настоящем договоре.

1.1. **Собственник** – лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в МКД. **«Собственник»** помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в МКД.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД **«Собственника»** помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади данного помещения.

1.2. **Управляющая компания** – организация, уполномоченная общим собранием **«Собственников»** помещений в МКД на выполнение функций по управлению МКД и организации предоставления коммунальных услуг, оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

1.3. **Ресурсоснабжающие и подрядные организации** – организации различных форм собственности на которые **«Управляющей компанией»** на договорной основе возложены обязательства по предоставлению **«Собственнику»** работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, тепло-, водо-, газо-, электроснабжению, водоотведению, утилизации ТКО. В отношениях с данными организациями **«Управляющая компания»** действует от имени, по поручению и за счет **«Собственника»**.

2. Общие положения.

2.1. Общее имущество МКД в настоящем договоре определяется статьей 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса Российской Федерации, техническим паспортом на жилой дом.

В состав общего имущества МКД входят: помещения и оборудование в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе (при наличии):

межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты и вентиляционные каналы, коридоры, технические этажи и помещения, чердаки, подвалы с инженерными коммуникациями, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, балконные плиты, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен МКД, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства о градостроительной деятельности.

2.2. Границы эксплуатационной ответственности сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения **«Управляющей компании»** по настоящему договору являются:

по системе отопления – проектная внутридомовая система отопления, от внешней границы с ресурсоснабжающей организацией, состоящая из стояков, обогревающих элементов, находящихся за пределами квартир на лестничных клетках, в подвалах и т.п., регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. В домах с горизонтальной разводкой зона ответственности **«Управляющей компании»** устанавливается на первом резьбовом соединении после отсекающего запорно-регулирующего устройства. Ответственность за запорно-регулирующее устройство несет **«Управляющая компания»**;

по системе горячего и холодного водоснабжения – проектная внутридомовая инженерная система горячего и холодного водоснабжения от внешней границы с ресурсоснабжающей организацией, состоящая из стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического оборудования, расположенного на этих сетях;

по системе канализации – проектная внутридомовая система канализации от внешней границы с ресурсоснабжающей организацией, состоящая из стояков, тройника в квартире;

по системе электроснабжения – проектная внутридомовая система электроснабжения от внешней границы с ресурсоснабжающей организацией, состоящая из вводных шкафов, водно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, грузовых пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с Правилами содержания общего имущества, утвержденными постановлением Правительства № 491 от 13.08.2006, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

по системе газоснабжения – место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2.3. Границей ответственности **«Собственника»** по строительным конструкциям является – внутренняя поверхность стен квартиры, включая оконные заполнения, входную дверь в квартиру, балконную дверь (дверь лоджии), ограждающие конструкции балкона (лоджии).

3. Предмет договора.

3.1. Цель настоящего договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий для проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных услуг **«Собственнику»** и иным гражданам, проживающим в МКД.

3.2. **«Управляющая компания»**, в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ, обязуется по заданию **«Собственника»**, занимающего _____ **комнатную квартиру № _____, общей площадью _____ кв.м.**, за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению, эксплуатации, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение (при наличии), электроснабжение, и другие услуги, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления МКД.

С целью надлежащего исполнения условий настоящего договора **«Управляющая компания»** заключает необходимые договоры с подрядными и ресурсоснабжающими организациями на выполнение работ, оказание услуг, иные необходимые договоры для выполнения принятых на себя обязательств по настоящему договору. **«Управляющая компания»** ведет необходимую хозяйственную деятельность, обрабатывает персональные данные лиц, получающих услуги, работы, в том числе коммунальные услуги. Непосредственное оказание услуг, выполнение работ, осуществляется подрядными и ресурсоснабжающими организациями, действующими на основании договоров с **«Управляющей компанией»**.

3.3. **«Собственник»** несет бремя расходов по содержанию и ремонту занимаемого помещения.

3.4. **«Управляющая компания»** осуществляет действия по исполнению настоящего договора в интересах **«Собственника»** и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим договором.

3.5. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет **«Управляющая компания»** в рамках настоящего договора:

- холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- горячее водоснабжение;
- отопление;
- электроснабжение (при расчете через **«Управляющую компанию»** за индивидуальное потребление).

3.6. Стороны настоящего договора устанавливают способ извещения «Собственника», лиц, пользующихся помещениями в МКД по вопросам, связанным с заключением, исполнением настоящего договора, изменением его условий, расторжением договора:

- любой информации, касающейся общих собраний: проведение, принятые решения, утвержденные условия договора управления МКД, изменения в договор управления МКД и т.д.;

- информации о платежах по настоящему договору: изменении размера платежей, наличии задолженности;

- информации о предложениях «Управляющей компании»: по необходимому текущему ремонту, вопросам, по которым необходимо принять решение общим собранием и т.д.;

- по любым иным вопросам, связанным с содержанием и ремонтом общего имущества МКД, предоставлением коммунальных услуг, капитальным ремонтом;

- любой иной информации, касающейся общего имущества МКД, предоставления коммунальных услуг, проведения капитального ремонта, путем размещения вышеназванной информации, вопросов на информационных досках, расположенных внутри или снаружи подъезда МКД. «Собственник» и иные лица, пользующиеся помещениями в данном доме, считаются извещенными, по истечении 5-ти дней с момента размещения такой информации на досках объявлений.

3.7. Объем предоставляемой информации «Собственнику» и порядок ее предоставления определяется в соответствии с нормативными правовыми актами РФ.

4. Права и обязанности сторон

4.1. «Управляющая компания» обязана:

4.1.1) управлять МКД в соответствии с условиями настоящего договора, действующим законодательством;

4.1.2) представлять законные интересы «Собственника», связанные с управлением МКД, в государственных и других организациях, а также в отношениях с ресурсоснабжающими организациями;

4.1.3) оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества МКД в объеме собранных средств, в соответствии с объемом и перечнем работ, определенном общим собранием «Собственников». Обязательному выполнению при этом подлежат работы, связанные с обеспечением работоспособности и безопасности инженерных систем, работы по устранению аварийных ситуаций и работы, обеспечивающие минимальные нормы санитарного содержания жилых зданий и придомовых территорий. Если объем и перечень работ «Собственниками» не определен, такие работы проводятся в соответствии с перечнем, утвержденным нормативным актом органов местного самоуправления для граждан, проживающих в муниципальном жилом фонде. Изменение такого перечня производится на основании решения общего собрания «Собственников» помещений в МКД;

4.1.4) информировать «Собственника» помещений в МКД о проведении текущего, капитального ремонта общего имущества «Собственников» МКД, реконструкции дома, не позднее, чем за 30 дней до начала работ путем размещения письменного уведомления (объявления) на информационных досках в МКД. При необходимости, по требованию «Собственника», предоставлять графики проведения указанных работ;

4.1.5) организовывать проведение подготовки общего имущества МКД к сезонной эксплуатации;

4.1.6) обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, принятого в управление МКД. Телефоны аварийно-диспетчерской службы «Управляющей компании» указаны на сайте в сети Интернет ООО «УК», в платежных документах на оплату жилищно-коммунальных услуг, размещены на информационном стенде в помещении ООО «УК»;

4.1.7) осуществлять контроль соблюдения условий договоров, качества и количества поставляемых коммунальных услуг, их исполнения, вести их учет;

4.1.8) не менее чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, информировать «Собственника» об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчетов за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги, путем размещения информации на официальном сайте «Управляющей компании» в сети Интернет и информационных стендах в МКД;

4.1.9) осуществлять начисление и сбор платежей за содержание и ремонт жилого помещения, за предоставляемые коммунальные услуги в соответствии с разделом 6 настоящего договора;

4.1.10) осуществлять размещение платежных извещений путем размещения в системе ГИС ЖКХ и путем размещения в почтовые ящики не позднее 10 числа следующего за истекшим, согласно договору управления МКД.

4.1.11) производить перерасчет платы за жилищно-коммунальные услуги в случае:

- оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, на основании акта об оказании услуг, выполнении работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

- временного отсутствия граждан по месту регистрации при предоставлении соответствующих документов, в соответствии с действующим законодательством;

4.1.12) осуществлять учет зарегистрированных граждан и вести прием документов на регистрацию, снятие с регистрационного учета граждан;

4.1.13) нести перед «Собственником» ответственность за исполнение Правил предоставления коммунальных услуг, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, Правил содержания общего имущества;

4.1.14) по поручению, от имени и за счёт «Собственника» заключать и сопровождать договоры с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;

4.1.15) ежегодно, до 30 июня текущего года, предоставлять «Собственникам» помещений в МКД отчёт о выполнении договора управления за предыдущий год, при проведении отчетных общих собраний «Собственников» помещений в МКД, а также путём размещения такого отчёта на сайте «Управляющей компании», по территориальной принадлежности дома;

4.1.16) использовать доходы, полученные от передачи в пользование общего имущества «Собственников» помещений МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в таком доме (выполнение дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, по содержанию и благоустройству придомовой территории);

4.1.17) предоставлять информацию о договорах, заключенных с кредитными учреждениями (банками) по обеспечению приема платежей «Собственника» за выполнение работ, оказание услуг по настоящему договору;

4.1.18) по требованию «Собственника», членов семьи «Собственника», арендаторов производить сверку оплаты за содержание жилого помещения, (включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД), производить сверку оплаты за предоставляемые коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления оплаты, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней);

4.1.19) вести учет обращений, заявлений, претензий «Собственников» и иных лиц, проживающих в МКД, принимать меры для устранения выявленных недостатков;

4.1.20) при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета энергоресурсов и воды ежемесячно, с 20 числа месяца, снимать их показания, заносить в архив учета показаний. По требованию «Собственника» предоставлять для ознакомления архивные данные учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета энергоресурсов и воды;

4.1.21) рассматривать предложения, жалобы и заявления «Собственника», касающиеся качества услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, качества коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в установленный действующим законодательством срок (10 рабочих дней), а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

4.1.22) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

4.2. «Собственник» обязан:

4.2.1) соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом МКД, использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

4.2.2) поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению, сообщать о них в оперативно-диспетчерскую службу «Управляющей компании» по телефону;

4.2.3) содержать в чистоте и порядке жилое помещение, соблюдать права и законные интересы соседей;

4.2.4) нести в полном объеме бремя содержания принадлежащего на праве собственности имущества;

4.2.5) не производить переустройство (установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) и (или) перепланировку (изменение конфигурации) жилого помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного Жилищным кодексом Российской Федерации;

4.2.6) своевременно, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД домом, содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества в МКД, соразмерно своей доле в праве на общее имущество в МКД, плату за предоставляемые коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам;

4.2.7) допускать в заранее согласованное Сторонами настоящего договора время в занимаемое жилое помещение представителей «Управляющей компании» или уполномоченных ею лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра приборов учета и контроля, конструктивных элементов, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ, обеспечив для этого свободный доступ к инженерным сетям, иному оборудованию; для ликвидации аварий - в любое время;

- 4.2.8) участвовать в расходах по содержанию общего имущества МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество;
- 4.2.9) обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общей собственностью МКД, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ;
- 4.2.10) соблюдать требования Правил пожарной безопасности;
- 4.2.11) соблюдать Правила безопасного пользования газом в быту, обеспечивать безопасное использование баллонов сжиженного газа (при наличии);
- 4.2.12) не использовать теплоноситель системы закрытого центрального отопления для целей горячего водоснабжения;
- 4.2.13) не допускать совершение действий, приводящих к порче жилого помещения, конструкций МКД, систем безопасности общего имущества МКД и систем инженерного оборудования, в том числе: не допускать поломок установленного в помещении санитарно-технического оборудования, не допускать засора канализационной сети, то есть, не бросать в умывальники, унитазы песок, тряпки, стекло, металлические или деревянные предметы и т.д., вентиляционных каналов, оберегать сантехоборудование от ударов, механических нагрузок, содержать в чистоте и порядке объекты благоустройства;
- 4.2.14) ежемесячно, с 15 по 20 число текущего месяца, предоставлять «Управляющей компании» показания индивидуальных приборов учета:
- в бухгалтерию ООО «Управляющая компания»;
 - в ящик для сбора показаний приборов учета в подъезде;
 - посредством телефонной связи;
 - по электронной почте.

В случае отсутствия в указанный срок информации о показаниях индивидуальных приборов учета, а также в случае необеспечения доступа в жилое помещение по предварительному согласованию представителей «Управляющей компании» или их доверенных лиц, начисление платы за предоставленные услуги производится по нормативам, утвержденным субъектом Российской Федерации, с последующим перерасчетом по фактическому потреблению и без последующего перерасчета - в случае преднамеренного вмешательства в работу счетчиков и нарушения контрольных пломб по вине «Собственника», а также выхода из строя индивидуальных приборов учета и уведомления об этом «Управляющей компании», за весь срок от предыдущей до последней контрольной проверки

4.2.15) обеспечивать сохранность индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг, оплачивать стоимость их замены по истечении межповерочного периода, окончании срока эксплуатации или вышедших из строя, контролировать период окончания поверки приборов учета, оплачивать стоимость опломбировки приборов учета в случае нарушения целостности пломб;

4.2.16) самостоятельно заключать и оплачивать отдельный договор на вывоз строительных отходов, образующихся при перепланировке и проведении капитального ремонта жилого помещения, сверх платежей, установленных разделом 6 настоящего договора;

4.2.17) не совершать самовольных действий, связанных с отключением/подключением МКД от подачи электроэнергии, воды, тепла;

4.2.18) в случае перехода права собственности на жилое помещение другому лицу своевременно известить об этом «Управляющую компанию», произвести полный расчет за оказанные услуги;

4.2.19) оформлять в установленном порядке письменное разрешение «Управляющей компании» на переустройство, перепланировку помещения, в том числе на:

- установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей допустимую проектную нагрузку внутридомовой электрической сети, установку дополнительных секций и замену на другой тип приборов отопления, регулируемую и запорную арматуру, а также другое оборудование, не соответствующее проектным характеристикам;

- изменение имеющихся проектных схем учета водопотребления, водоотведения, электроснабжения;

- прокладку и использование воздушных линий электроснабжения для подогрева автотранспорта;

- демонтаж и реконструкцию вентиляционных шахт в помещениях «Собственника»;

4.2.20) при переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, переустройстве, перепланировке в установленном действующими законодательными, нормативными и правовыми актами РФ, ХМАО-ЮГРЫ, города Нижневартовска порядке, помещений в МКД, принадлежащих на праве собственности, представлять «Управляющей компании»:

- заверенные копии правоустанавливающих документов;
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки помещения;
- заверенную копию технического паспорта помещения с внесенными изменениями;
- копию постановления органов местного самоуправления о смене статуса помещения.

Обеспечивать за свой счет внесение изменений в соответствующую техническую документацию.

В случае не предоставления документов и (или) самовольного переустройства, перепланировки, нести всю полноту ответственности за ущерб, причиненный третьим лицам и в том числе «Управляющей компании», а так же нести риск отрицательных последствий из-за невыполнения своих обязанностей

4.2.21) не использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-техническим нормативам;

4.2.22) уведомлять «Управляющую компанию» о сдаче занимаемого помещения в найм, аренду;

4.2.23) извещать «Управляющую компанию» в течение 5-х дней об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилом помещении лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней. В случае не предоставления информации, нести всю полноту ответственности за ущерб, причиненный третьим лицам, в том числе «Управляющей компании», а также нести риск отрицательных последствий из-за невыполнения своих обязанностей;

4.2.24) нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в перечень мероприятий, в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 №261-ФЗ, в отношении общего имущества в МКД и индивидуального имущества;

4.2.25) не ставить автотранспорт вне специально отведенных площадок, не осуществлять парковку автотранспорта на хозяйственных площадках, либо в непосредственной близости от них, в том числе на тротуарах, если это затрудняет работу ассенизаторных, мусоросборочных машин, иных коммунальных и специальных служб, на газонах, детских и спортивных площадках;

4.2.26) не использовать придомовую территорию для устройства стоянки автотранспорта без решения общего собрания «Собственников» помещений в МКД, оформленного в установленном Жилищным кодексом РФ порядке;

4.2.27) при неиспользовании помещения в МКД сообщать «Управляющей компании» свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям «Собственника» при его отсутствии в городе более 24 часов в случае возникновения аварийной ситуации.

В случае не информации, нести всю полноту ответственности за ущерб, причиненный третьим лицам, в том числе «Управляющей компании», а также нести риск отрицательных последствий из-за невыполнения своих обязанностей.

4.2.28) устранять за свой счет все повреждения принадлежащих на праве собственности помещений, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного имущества, если указанные повреждения произошли по вине «Собственника», арендаторов, иных законных пользователей помещениями «Собственника», либо лиц находящихся по воле «Собственника» в принадлежащих ему помещениях;

4.2.28) устранять за свой счет все повреждения общего имущества в МКД, если указанные повреждения произошли по вине «Собственника», иных лиц находившихся в помещении «Собственника»;

4.2.29) не закрывать инженерные коммуникации и оборудование не быстростъемными конструкциями, блокирующими доступ к вышеуказанным инженерным коммуникациям и препятствующими проведению работ при устранении аварийных ситуаций;

4.2.30) обеспечивать допуск сотрудников «Управляющей компании» в дни проведения планово-профилактических осмотров (ремонтов) в принадлежащие ему помещения и обеспечивать доступ к общему имуществу МКД. Нести ответственность в случае не обеспечения допуска и доступа в помещения или к общему имуществу МКД в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе возмещать убытки третьим лицам в связи с не доступом и не допуском;

4.2.31) не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и не совершать иных действий, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

4.2.32) не подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

4.2.33) не осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество МКД, не отчуждать эту долю, а также не совершать иных действий, влекущих за собой передачу ее отдельно от права собственности на указанное помещение;

4.2.34) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

4.2.35) члены семьи «Собственника» несут равные с ним обязанности, вытекающие из настоящего договора;

4.3. «Собственник» вправе:

4.3.1) требовать от «Управляющей компании» выполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором и осуществлять контроль за выполнением работ по договору;

4.3.2) в установленном жилищным законодательством порядке, пользоваться общим имуществом МКД;

4.3.3) выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания «Собственников»;

4.3.4) требовать перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение, водоотведение), в случае временного отсутствия по месту постоянного проживания (регистрации), при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учёта, по соответствующим видам коммунальных услуг, перерасчета платы, в случае предоставления услуг ненадлежащего качества (за исключением услуг по управлению) и

(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством,

4.3.5) получать информацию о порядке предоставления услуг, их потребительских качествах, о размере платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги, требовать изменения перечня и объема работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в случае принятия решением общим собранием «Собственников» помещений в таком доме о внесении указанных изменений;

4.3.6) передать «Управляющей компании» полномочия по заключению и сопровождению договоров по использованию общего имущества в МКД, на условиях, оговоренных общим собранием.

Размер платы за использование общего имущества определяется решением общего собрания «Собственников» помещений. В случае не установления решением общего собрания размера платы за использование общего имущества, такой размер устанавливается «Управляющей компанией» в соответствии с утвержденным в Обществе Положением;

4.3.7) требовать от «Управляющей компании» осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в МКД энергетических ресурсов;

4.3.8) осуществлять, в том числе в лице Совета МКД (председателя Совета МКД), контроль за соблюдением «Управляющей компанией» ее обязанностей, установленных настоящим договором, нормативными правовыми актами РФ, субъекта РФ, муниципального образования г. Нижневартовск;

4.3.9) при причинении имуществу «Собственника» ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, затопления жилого или нежилого помещения требовать от «Управляющей компании» составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и виновных лиц.

4.3.10) осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами;

4.3.11) члены семьи «Собственника», проживающие совместно с ним, имеют равные с ним права, вытекающие из настоящего договора;

4.4 «Управляющая компания» вправе:

4.4.1) самостоятельно определять подрядные организации для выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в соответствии с перечнем работ, капитальному ремонту общего имущества МКД (капитальный ремонт, проводимый за счет средств местного бюджета);

4.4.2) требовать своевременного внесения платы за содержание жилого помещения, за предоставляемые коммунальные услуги;

4.4.3) представлять интересы «Собственника» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием общего имущества МКД;

4.4.4) в случае задержек в оплате за жилищно-коммунальные услуги более двух месяцев требовать оплаты задолженности в установленном законом порядке;

4.4.5) приостановить либо ограничить предоставление коммунальных услуг (электроэнергия, горячее водоснабжение, водоотведение) в случае их неоплаты в течение установленного нормативными актами срока;

4.4.6) в случае нарушения Правил эксплуатации инженерного оборудования, установленного представителями соответствующей эксплуатирующей организации, произвести отключение оборудования, вплоть до устранения выявленного нарушения;

4.4.7) в случае не предоставления доступа в помещение для устранения аварий, создающих угрозу жизни, здоровью, имуществу «Собственника» и (или) его соседей, в целях сокращения времени ограничения пользования коммунальными услугами другими жителями МКД, когда аварийная ситуация в отдельном помещении повлекла отключение холодного или горячего водоснабжения, отопления, в целом по внутридомовому стояку, осуществлять проникновение в помещение (комиссионное, с участием представителей правоохранительных органов, городской службы спасения, вскрытие помещения по истечении 12 часов с момента обнаружения аварийной ситуации);

4.4.8) выполнять дополнительные поручения «Собственника» при условии решения общего собрания «Собственников» за дополнительную плату:

- заключение и сопровождение договоров по использованию общего имущества в МКД;
- оформление пакета документов по итогам проведения общих собраний собственников помещений;
- другие услуги, не противоречащие действующему законодательству;

4.4.9) являться владельцем специального счета, на котором формируются взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД, в случае принятия «Собственниками» на общем собрании соответствующего решения;

4.4.10) выступать инициатором проведения общего собрания «Собственников» помещений в МКД;

4.4.11) пересматривать перечень и периодичность работ по содержанию общего имущества в МКД в случае, если «Собственники» помещений выразят несогласие об индексации стоимости работ, услуг на очередной финансовый год, вплоть до расторжения договора управления МКД, с предупреждением «Собственника» о расторжении такого договора, не менее чем за тридцать дней.

5.Обработка персональных данных

5.1. Настоящий пункт:

- является соглашением между «Управляющей компанией» и «Собственником», членами семьи «Собственника», иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, подписавшими настоящий договор, (далее по тексту настоящего пункта - Субъекты персональных данных) и одновременно является заявлением от Субъектов персональных данных на обработку их персональных данных.

5.2. В соответствии с Федеральным законом №152 «О персональных данных», настоящим пунктом-заявлением «Управляющая компания» в качестве оператора обрабатывает персональные данные Субъектов персональных данных. Обработка персональных данных осуществляется с целью исполнения настоящего договора и в рамках деятельности «Управляющей компании» по управлению МКД.

5.3. «Управляющая компания» наделяется Субъектами персональных данных правом раскрывать и распространять персональные данные Субъектов персональных данных в связи с выполнением работ по управлению МКД, в том числе, оформление счетов-квитанций, содержащих персональные данные.

5.4. Субъекты персональных данных дают свое согласие использовать персональные данные, в том числе:

- фамилию, имя, отчество,
- число, месяц, год рождения,
- все паспортные данные,
- место регистрации,
- место фактического проживания,
- ИНН (при необходимости),
- размер, наличие или отсутствие задолженности, для формирования счетов-квитанций, списков должников и для выполнения «Управляющей компанией» иных функций, связанных с управлением МКД, а так же всех требований действующего законодательства РФ.

Использовать персональные данные Субъект персональных данных также разрешает в информационной системе для осуществления расчетов за коммунальные услуги, предоставлять персональные данные ресурсоснабжающим организациям для формирования учета и оформления квитанций за коммунальные услуги, при наличии соответствующих договоров с такими организациями.

6. Цена договора управления. Порядок определения размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, размера платы за коммунальные услуги, взносов за капитальный ремонт общего имущества.

6.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для «Собственника» помещения в многоквартирном доме в соответствии со статьёй 154 Жилищного кодекса Российской Федерации включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату:
 - за услуги и работы по управлению МКД;
 - за содержание общего имущества в МКД;
 - за текущий ремонт общего имущества в МКД;
- плату на формирование резерва на текущий ремонт общего имущества в МКД;
- плату за услугу по утилизации (захоронению) твердых коммунальных отходов;
- плату за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение (при наличии), электроснабжение (при расчете через «Управляющую компанию» за индивидуальное потребление);

При изменении действующего жилищного законодательства вносятся изменения в структуру платы.

6.2 Размер платы за содержание жилого помещения в МКД определяется на общем собрании «Собственников» помещений в таком доме с учетом предложений «Управляющей компании» и устанавливается на срок не менее чем на один год.

Размер платы, вносимый «Собственником» помещения в МКД, изменяется ежегодно путем индексации стоимости работ, услуг и устанавливается «Собственниками» помещений в МКД на весь срок действия договора, путем определения планово-договорной стоимости работ, услуг на очередной срок действия договора управления с учетом её индексации без ежегодного принятия соответствующего решения «Собственниками» помещений в МКД.

В целях индексации стоимости работ, услуг по содержанию жилого помещения применяется индекс потребительских цен на платные жилищно-коммунальные услуги населению по Прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации. На каждый новый плановый год, следующий за годом действия ранее применяемого в расчетах с «Собственниками» размера платы, применению подлежит устанавливаемый на очередной финансовый год индекс потребительских цен на услуги жилищно-коммунального хозяйства. Индекс потребительских цен применяется к каждому виду работ, услуг, входящему в состав платы за содержание жилого

помещения, кроме платы на коммунальные на общедомовые нужды.

К размеру платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды применяются коэффициент, соответствующий увеличению тарифов на коммунальные услуги, утвержденные в соответствии с действующим законодательством.

«Управляющая компания» ежегодно рассчитывает размер платы исходя из проиндексированной на соответствующий год действия договора планово - договорной стоимости работ, услуг (при условии не изменения договорного перечня и объемов работ, услуг) и направляет расчёт (калькуляцию) на согласование председателю Совета многоквартирного дома или лицу, уполномоченному «Собственниками» помещении в МКД.

Если «Собственники» помещений в МКД не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, в таком случае плата за содержание жилых помещений устанавливается в размере, утвержденном органом местного самоуправления для расчетов с гражданами, являющимися нанимателями жилых помещений муниципального жилищного фонда.

6.3. Планово-договорная стоимость работ, услуг за содержание жилого помещения на весь срок действия договора формируется исходя из договорного перечня и объемов работ, услуг в целом по МКД пропорционально доле «Собственника» на общее имущество в МКД и периода оплаты соответствующей планово-договорной стоимости работ, услуг, соразмерно которой определяется размер платы за содержание жилого помещения

6.4. При принятии решения общим собранием, «Собственники» помещений в МКД могут создавать резерв для финансирования ремонтных и непредвиденных неотложных работ.

В случае создания указанного резерва, необходимо решением общего собрания собственников помещений утвердить Порядок учета и расходования средств резерва для финансирования ремонтных и непредвиденных неотложных работ.

6.5. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованием законодательства и на момент заключения составляет _____ руб. за 1 кв. м. общей площади помещения.

6.6. Ежемесячный размер платы за содержание жилого помещения в МКД рассчитывается путем умножения размера платы за содержание жилого помещения за 1 кв.м. общей площади, установленного на данный календарный период в соответствии с прилагаемой калькуляцией, на общую площадь принадлежащего «Собственнику» помещения.

6.7. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД (рублей за 1 кв.м. жилого/нежилого помещения) устанавливается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а в размере сверх минимального или дополнительного взноса – решением общего собрания собственников помещений в МКД.

Ежемесячный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества рассчитывается путем умножения размера взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД за 1 кв.м. общей площади, установленного на данный календарный период на общую площадь принадлежащего «Собственнику» помещения.

6.8. На момент заключения настоящего договора для «Собственника» помещения в МКД установлен размер платы за содержание жилого помещения, указанный в платежном извещении на оплату за жилищно-коммунальные услуги, которое является неотъемлемой частью договора.

6.9. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из показаний приборов учёта по тарифам, установленным в соответствии с требованиями действующего законодательства.

При отсутствии индивидуальных приборов учёта – по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденным в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.10. Размер платы за услугу по утилизации (захоронению) твердых коммунальных отходов определяется с учетом утвержденного решением общего собрания «Собственников» помещений в МКД объема накопления отходов и тарифов, утвержденных РСТ.

6.11. «Собственник» ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за прожитым, оплачивает предоставленные ему услуги. Плата вносится на расчетный счет «Управляющей компании». Платежные документы предоставляются бухгалтерией «Управляющей компанией» либо лично «Собственнику» помещения.

6.12. Неиспользование «Собственником» и иными лицами жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.13. Плата за оказываемые услуги начисляется «Собственнику» с момента приобретения им прав на владение и пользование жилым помещением.

6.14. В случае, если «Собственник» вносит плату неравномерно или несвоевременно, и на момент внесения платы имеет задолженность, то поступившая оплата, считается оплатой в счет погашения задолженности за содержание жилого помещения и коммунальные услуги наиболее ранней по дате возникновения.

6.15. Плата за капитальный ремонт перечисляется «Собственником» на расчетный счет Югорского фонда капитального ремонта многоквартирных домов, в случае принятия решения «Собственниками» помещений в МКД о формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается и изменяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и доводится до сведения «Собственника» путем указания данного взноса в платежном документе (счете-квитанции) (п. 8.1. ст. 156 ЖК РФ). «Собственники» помещений в МКД могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД распространяется на всех «Собственников» помещений в таком доме с момента возникновения права собственности на помещение в данном доме. При переходе права собственности на помещение в МКД к новому «Собственнику» переходит обязательство предыдущего «Собственника» по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, в том числе, не исполненная прежним «Собственником» обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

6.16. Расчётным периодом является календарный месяц.

7. Ответственность сторон.

7.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством.

7.2. Стороны несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным выполнение договора;
- невыполнение явилось действием обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. В случае несвоевременной или не полной оплаты «Собственником» помещения жилищно-коммунальных услуг, он обязан уплатить «Управляющей компании» пени в размере, установленном действующим законодательством от неоплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты. Уплата пени не освобождает «Собственника» от выполнения лежащих на нем обязательств по оплате предоставленных услуг.

7.4. «Собственник», лица приравненные к «Собственнику», не обеспечившие допуск должностных лиц «Управляющей компании» и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед «Управляющей компанией» и третьими лицами.

8. Порядок осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по договору управления.

8.1. Контроль за деятельностью «Управляющей компании» в части исполнения настоящего договора осуществляется «Собственником» помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями и на условиях, определенных действующим законодательством.

8.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц «Управляющей компании», не позднее 10-ти рабочих дней с даты обращения, информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности выполняемых работ, оказываемых услуг;
- проверки объемов, качества и периодичности выполненных работ, оказанных услуг;
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе: кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке МКД к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде (в том числе по электронной почте) заявлений, обращений для устранения выявленных дефектов и проверки полноты и своевременности их устранения. Срок рассмотрения заявлений, обращений – 10 рабочих дней с момента получения «Управляющей компанией»;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, в целях административного воздействия, другие надзорные органы, в соответствии с действующим законодательством.

8.3. «Собственники» помещений в МКД вправе требовать от «Управляющей компании» предоставления

сведений в соответствии с требованиями установленного Стандарта раскрытия информации управляющими компаниями.

9. Созыв и организация общего собрания

9.1. Общее собрание «Собственников» помещений в МКД является органом управления МКД. Вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания, определены частью 2 статьи 44 ЖК РФ.

9.2. Общее собрание может быть проведено: в очной, очно-заочной, заочной форме.

9.3. Общее собрание «Собственников» помещений в МКД может быть созвано по инициативе «Управляющей компании».

9.4. Сообщение о проведении общего собрания «Собственников» помещений в МКД должно быть размещено на информационном стенде МКД в месте доступном для всех «Собственников» помещений в доме. В сообщении указываются сведения об инициаторе общего собрания, форма проведения, дата, место и время проведения данного собрания (либо дата окончания приема решений «Собственников» по вопросам, поставленным на голосование), повестка дня общего собрания, порядок ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на общем собрании.

10. Прочие условия

10.1. Договор заключается в письменной форме, путем составления одного документа, подписанного сторонами. Условия договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

Договор заключается с _____ г. по _____ года.

При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора управления МКД по окончании срока его действия, такой договор считается продленным на тот же срок, на тех же условиях, которые были предусмотрены настоящим договором.

10.2. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Не подписание «Собственником» помещения настоящего договора не является основанием для его неисполнения.

10.3. Настоящий договор прекращает свое действие в случае:

- государственной регистрации перехода права собственности на помещение, расположенное в МКД от «Собственника» к другому лицу;
- по решению общего собрания «Собственников» помещений в МКД, при этом договор расторгается не ранее, чем через 30 дней после принятия решения общим собранием.

10.4. Досрочное расторжение договора может иметь место по основаниям, предусмотренным действующим законодательством. При этом стороны обязаны завершить все финансовые расчеты в течение одного месяца, с момента расторжения договора.

10.5. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

10.6. Настоящий договор может быть изменен и дополнен на основании решения общего собрания «Собственников» помещений в МКД.

Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если совершены в письменной форме, подписаны обеими сторонами и оформлены надлежащим образом.

10.7. Если между условиями настоящего договора и нормативными правовыми актами РФ, субъектов РФ, муниципальных образований, принятых в пределах их полномочий и соответствующим действующему законодательству, регулирующим отношения, связанные с управлением МКД, возникли противоречия, то стороны настоящего договора руководствуются условиями императивных норм, соответствующих нормативных правовых актов, даже, если в условия настоящего договора не внесены соответствующие изменения.

10.8. «Управляющая компания» - общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания», действующая на основании Устава.

Юридический адрес: Российская Федерация, Тюменская область, Ханты-мансийский автономный округ-Югра, город Нижневартовск, ул. Северная, дом №19-Г, 2 подъезд, сайт ООО «УК»: uk-nv.ru, e-mail: uk-nv@mail.ru (для показаний), uk.ooo.n-v@yandex.ru

ООО «Управляющая компания»

«Собственник»

Телефоны: 44-91-56; 49-15-90 бухгалтерия, п/стол;

_____ /

44-83-43-мастера;

8-951-968-16-22-электрики;

27-44-00-сантехники круглосуточно.

_____ /
эл.почта:

тел: _____

Зарегистрирован: _____

место работы : _____

СНИЛС:

ИНН:

Директор ООО «УК» _____ С.В. Дунская

Подпись _____ / _____