

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Волгоград

« ____ » _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ТЭРА», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Чеботаревой Елены Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____

_____ « ____ » _____ года рождения,

являющ _____ Собственником (одним из Собственников) помещения № _____ (далее по тексту – «Помещение»)

общей площадью _____ кв. м, в Многоквартирном доме по адресу: г. Волгоград, ул. _____

_____, дом № _____ (далее по тексту – «Многоквартирный дом») на основании

правоустанавливающего документа на жилое помещение: запись государственной регистрации права

№ _____

от " ____ " _____ 20__ г. (договор долевого участия в строительстве от " ____ " _____ г.

№ _____, акт приема-передачи помещения от " ____ " _____ г.),

именуем _____ далее «Собственник», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. 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, Постановлением Правительства РФ «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» от 03.04.2013 года №290 и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также обеспечение условий для потребления коммунальных услуг собственниками помещений и иными гражданами, проживающими в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая компания по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг Собственнику, членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом.

2.3. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, находящиеся на указанном земельном участке.

2.4. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой и интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с Постановлением Правительства РФ «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» от 03.04.2013 года №290.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с утвержденным перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (включающим в себя перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в соответствии с Постановлением Правительства № 290 и дополнительный перечень) и периодичностью их выполнения в соответствии с «Расшифровкой комплексного тарифа на услуги по управлению, техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию общего имущества Многоквартирного жилого дома», утвержденной решением общего собрания собственников помещений. Перечень работ и услуг по управлению, техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию общего имущества Многоквартирного жилого дома зависит от степени благоустройства, его индивидуальных, проектных, конструктивных особенностей и включает в себя:

- Уборка мест общего пользования (тамбуры, холлы, коридоры, лестничные площадки и марши, лифтовые кабины – при наличии): влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, тамбуров; влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа; мытье пола кабины лифта (при наличии); влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта (при наличии); мытье лестничных площадок и маршей, тамбуров; влажная протирка подоконников (при наличии), перил, почтовых ящиков; мытье окон с внутренней стороны (при наличии); влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, обметание пыли с потолков.

- Уборка прилегающей территории, входящей в состав общего имущества Многоквартирного дома:

а) в теплый период: подметание территории; уборка мусора; выкашивание газонов (при наличии); полив газонов и зеленых насаждений (при наличии); стрижка кустарников (при наличии), вырубка поросли;

б) в холодный период: сдвигание свежеснеженного снега толщиной свыше 5 см.; очистка придомовой территории от наледи и льда; посыпка территории песком или противогололедными материалами;

в) уборка крыльца и площадок перед входом в подъезд; уборка металлической решетки приямка (при наличии); очистка урн от мусора, их промывка (при наличии); уборка контейнерных площадок (при наличии).

- Обслуживание мусоропровода (при наличии): удаление мусора из мусороприемных камер; уборка мусороприемных камер; устранение засоров; мойка сменных мусоросборников; дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода, мусоросборников; мойка и протирка закрывающихся устройств мусоропровода; профилактический осмотр мусоропроводов.

- Благоустройство территории Многоквартирного дома: высадка клумб (при наличии); покраска малых архитектурных форм, детской площадки (при наличии).

- Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации: расконсервация и ремонт поливочной системы (при наличии); консервация поливочной системы (при наличии); ремонт и утепление наружных водозаборных кранов и колонок (при наличии); консервация системы центрального отопления (при наличии); расконсервация системы центрального отопления (при наличии); регулировка системы центрального отопления (при наличии); промывка системы центрального отопления (при наличии); испытание системы центрального отопления (при наличии); утепление трубопроводов отопления и горячего водоснабжения (при наличии).

- Проведение технических осмотров общедомового имущества и мелкий ремонт: укрепление водосточных труб, колен и воронок (при наличии); замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования; проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции; проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в дымоходах (при наличии); проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе отопления (при наличии); проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств; проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе горячего (при наличии) и холодного водоснабжения; проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе водоотведения (замена прокладок, устранение засоров, уплотнение стенов); наладка инженерного оборудования; проверка исправности канализационных вытяжек; прочистка канализационного лежака; проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий (при наличии); поверка приборов учета; техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (при наличии); техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (при наличии); осмотр основных строительных конструкций зданий и элементов внешнего благоустройства.

- Прочие услуги и работы, связанные с содержанием общего имущества многоквартирного дома: аварийное обслуживание; дератизация; дезинсекция; тех. освидетельствование и электроизмерительные работы в лифтах; измерение сопротивления изоляции электрических сетей (фаза-ноль).

3.1.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг и поставку коммунальных ресурсов Собственнику помещения, иным законным пользователям помещениями Собственника в Многоквартирном доме, в том числе:

а) холодное и горячее (при наличии) водоснабжение;

б) водоотведение;

в) электроснабжение;

г) обращение с ТКО;

д) отопление (при наличии).

3.1.3.1. Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных услуг и поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет. При заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями Управляющая компания выступает в роли посредника между Собственником и ресурсоснабжающими организациями. В случае принятия на общем собрании собственников помещений решения об изменении порядка внесения платы за коммунальные услуги путем оплаты непосредственно ресурсоснабжающей организации либо действующим по ее поручению платежным агентам или банковским платежным агентам, при

сохранении Управляющей компании статуса исполнителя коммунальных услуг, Управляющая компания, с даты готовности выполнять вышеуказанные решения общего собрания собственников, определенной ресурсоснабжающей организацией в соответствующем уведомлении, не производит начисление собственникам платы за потребленные ими коммунальные услуги. Собственники производят оплату напрямую той ресурсоснабжающей организации, в отношении которой ими принято решение о переходе на прямые расчеты.

3.1.4. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.5. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.6. Принимать от Собственника плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги на основании платежно-расчетных документов.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.9. Вести и хранить техническую документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации на информационном стенде (стендах) в Многоквартирном доме.

3.1.12. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей компании и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в Многоквартирном доме.

3.1.13. Информировать Собственников путем размещения информации на информационном стенде в Многоквартирном доме, на сайте Управляющей компании об изменении размера платы за коммунальные и другие услуги не позднее чем через 10 рабочих дней со дня получения информации о размере новых тарифов на коммунальные и другие услуги, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.14. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей компании и оплаты задолженности, не позднее 5-го (пятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.15. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на информационных стендах в Многоквартирном доме и на сайте Управляющей компании.

3.1.16. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, в случае отсутствия у них задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иных предусмотренных действующим законодательством документов не позднее 5-ти рабочих дней со дня обращения.

3.1.17. Принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуальных приборов учета Коммунальных ресурсов, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета и составлением соответствующего акта.

3.1.18. Информировать Собственника о своих предложениях по проведению капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в Многоквартирном доме и на сайте Управляющей компании.

3.1.19. По требованию Собственника производить сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание общего имущества, коммунальные и иные услуги (в случае отсутствия прямых расчетов за эти услуги).

3.1.20. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в объеме и в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

3.1.21. На основании заявления Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.22. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.23. Заключение со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги исходя из объема фактически потребленных ресурсов по тарифам, действующим на момент перерасчета.

3.2.3. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей компанией по внесению Платы за услуги по настоящему Договору, и иные требования. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму неплательщиков, издержек и ущерба, нанесенного несвоевременной или неполной оплатой за услуги по настоящему Договору, а также расходы на услуги представителя в суде в размере фактически произведенных затрат, при взыскании задолженности в судебном порядке. Издержки, подлежащие взысканию в размере, определенном судебным актом, могут быть включены для оплаты Управляющей компанией в квитанцию оплаты ЖКУ.

3.2.4. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.2.5. Принимать решения об использовании общедомового имущества в целях исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Инициировать и организовать рассмотрение общим собранием Собственников вопросов, связанных с управлением Многоквартирным домом, проведением капитального ремонта (Постановление Правительства РФ №416 от 15.05.2013 г.), в том числе

- уведомлять Собственников о проведении собрания;
- обеспечивать ознакомление Собственников с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на общем собрании;
- осуществлять подготовку форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;
- осуществлять подготовку помещений для проведения общих собраний, регистрацию участников;
- осуществлять документальное оформление решений, принятых общим собранием;
- доводить до сведения Собственников помещений в многоквартирном доме решения, принятые на собрании.

3.2.9. На основании решения общего собрания собственников быть владельцем специального счета Многоквартирного дома, открытого для формирования фонда капитального ремонта.

3.2.10. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и фактическими затратами Управляющей компании на выполнение данных работ (услуг), на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей компании, а также на финансирование деятельности управляющей компании.

3.2.11. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей компанией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.12. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей компанией по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей компании к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая компания вправе выставить Собственнику неустойку в размере 5 000 рублей за каждый месяц просрочки.

3.2.13. В случае неисполнения Собственником предписания привести самовольно переустроенное им Помещение либо помещение, относящееся к Общему имуществу Многоквартирного дома, в прежнее состояние в указанный в уведомлении срок, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей компании в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей компании добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.14. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей компании на интернет сайте Управляющей компании либо иным допустимым способом).

3.2.15. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты¹ потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

¹ Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги.

а) Управляющая компания направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

Предупреждение (уведомление) доставляется потребителю-должнику одним из следующих способов:

- путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления);
- любым из способов, указанных в пп. «а» – «г» п. 8.1. настоящего Договора;
- путем передачи предупреждения (уведомления) сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя (смс-сообщение);
- телефонного звонка с записью разговора;
- сообщения электронной почты, по адресу, указанному в Договоре;
- иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем-должником.

б) при непогашении Потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая компания, при наличии технической возможности, вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая компания приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

3.2.16. Самостоятельно распределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.17. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за управление Многоквартирным домом, содержание общего имущества, коммунальные и другие услуги, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством.

3.3.2. 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.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить без согласования с Управляющей компанией перенос инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных квартирных приборов учета ресурсов без согласования с Управляющей компанией;
- г) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения, и при условии согласования проекта переустройства с необходимыми органами и организациями, а также с Управляющей компанией;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- е) не допускать производства работ в помещении или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;
- ж) не использовать лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы (при наличии мусоропровода);
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- к) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения не позднее, чем за 2 рабочих дня до начала производства работ;
- л) не производить без согласования с Управляющей компанией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплит систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома, а также целостность конструкций его фасада и кровли;
- м) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- н) не использовать теплоноситель из системы и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
- о) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
- п) производить установку наружных блоков систем кондиционирования жилых (нежилых) помещений, а также параболических антенн для приема спутникового ТВ-вещания в строгом соответствии с действующим жилищным законодательством, а также паспортom фасадов МКД и при

наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений МКД, разрешающего для этих целей использование общедомового имущества (фасадов здания);

р) неукоснительно соблюдать положения Правил проживания в Многоквартирном доме (при наличии).

3.3.4. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае складирования Собственником строительного мусора в местах общего пользования Управляющая компания вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома с предъявлением к оплате Собственнику стоимости вывоза и утилизации строительного мусора из расчета 2 000 рублей за 1 м³. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставленном Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

3.3.5. Предоставлять сведения Управляющей компании в течение 5 календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договора аренды (найма) Помещения, о смене нанимателя или арендатора Помещения;
- б) об отчуждении Помещения (с предоставлением копии выписки из ЕГРП);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
- г) об изменении контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей компании связаться с Собственником;
- д) об изменении персональных данных (фамилия, имя, отчество, удостоверение личности).

3.3.6. Не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования, для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ, для проверки показаний приборов учёта Коммунальных ресурсов в согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей компанией уведомлении Собственнику помещения. Доступ работников аварийных служб обеспечивается без предварительного уведомления. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей компании в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей компании способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления. Дата, указанная в сообщении собственника не может превышать 20 календарных дней с момента направления Управляющей компанией уведомления о предоставлении доступа. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей компании в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей компании и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами. С момента составления акта недопуска в Помещение Управляющая компания не несет ответственности за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

3.3.7. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей компании.

3.3.8. Незамедлительно сообщать Управляющей компании о неисправностях поквартирных приборов учета коммунальных ресурсов, находящихся в помещении Собственника.

3.3.9. Ежеквартально, обеспечить доступ в жилое помещение сотрудникам Управляющей компании, для проведения сверки показаний приборов учета потребления коммунальных ресурсов.

3.3.10. В срок до 23 числа каждого месяца предоставлять Управляющей компании сведения о показаниях индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов (данный пункт распространяется на индивидуальные приборы учета, установленные внутри помещений).

3.3.11. В целях предотвращения краж и террористических актов не допускать во время проведения ремонта проживания в помещении лиц, производящих ремонт, без письменного уведомления Управляющей компании и предоставления копий удостоверений личности.

3.3.12. Поддерживать надлежащее состояние систем водоснабжения, канализации и электроснабжения, находящихся в помещении Собственника. Граница эксплуатационной ответственности на сетях холодного водоснабжения – отсекающая запорная арматура на отводе трубопровода от стояка системы холодного водоснабжения, перекрывающая подачу холодного водоснабжения в Помещение. При наличии горячего водоснабжения граница эксплуатационной ответственности на сетях – отсекающая запорная арматура на отводе трубопровода от стояка системы горячего водоснабжения, перекрывающая подачу горячего водоснабжения в Помещение. При наличии отопления граница эксплуатационной ответственности на сетях – отсекающая запорная арматура на отводах подающего и обратного трубопроводов от стояка отопления, перекрывающая подачу отопления в Помещение. В случае отсутствия отсекающей запорной арматуры, перекрывающей подачу отопления в Помещение, границей эксплуатационной ответственности является запорная арматура на подводках подающего и обратного трубопровода отопления к квартирному радиатору. Границей эксплуатационной ответственности на сетях водоотведения является раструб фасонного изделия (тройник, крестовина, отвод) на стояке трубопровода водоотведения. Границей эксплуатационной ответственности на сетях электроснабжения является место присоединения отходящего провода квартирной электропроводки к пробке индивидуального прибора учета электроэнергии, автоматическому выключателю, УЗО.

3.3.13. В случае выявления аварийных участков (следы коррозии, подтекание) на общедомовых коммуникациях и оборудовании, отсекающей запорной арматуре незамедлительно сообщить об этом в Управляющую компанию по телефону аварийно-диспетчерской службы.

3.3.14. Заключить договор со специализированной организацией на техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного газового оборудования (если такое оборудование установлено). Собственник обязан уведомить Управляющую компанию о заключении договора со специализированной организацией, направив в ее адрес копию договора не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента его заключения.

3.3.15. С целью получения уведомлений от Управляющей компании Собственник помещения (потребитель) обязан извещать последнего об изменении места постоянной (временной) регистрации Собственника помещения (потребителя) в многоквартирном доме в течении 5 календарных дней с момента таких изменений.

3.3.16. В случае наличия Помещения (хозяйственной кладовой) в подвале Многоквартирного дома, его Собственник обязан хранить там имущество на высоте не менее 0,5 метра от уровня пола.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей компании.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

3.4.4. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.5. Требовать от Управляющей компании возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией её обязательств по настоящему Договору.

3.4.6. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

3.4.7. Направлять в Управляющую компанию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей компанией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.4.8. Ключи от технических помещений МКД (гребеночные, подвалы, чердаки и т.п.) хранятся в Управляющей компании и собственникам на руки не выдаются. Собственник на основании заявления вправе получить доступ в данные помещения исключительно в сопровождении сотрудника Управляющей компании.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Размер платы Собственника за управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги на момент подписания договора включает в себя:

- плату за работы и услуги по управлению, техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию общего имущества Многоквартирного дома;
- плату за коммунальные ресурсы, рассчитываемые как произведение объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов, по которым эти коммунальные ресурсы поставляются ресурсоснабжающими организациями;
- плату за коммунальные ресурсы, использованные для содержания общего имущества и оказания дополнительных услуг по решению общего собрания собственников;
- иные взносы и платежи, установленные решениями общих собраний собственников.

4.3. Размер платы за управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества Многоквартирного дома устанавливается на основании решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, с учетом предложений Управляющей компании, сроком на 1 (один) год.

Установленный собственниками размер платы за управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества Многоквартирного дома применяется не ранее 1-го числа месяца, следующего за месяцем принятия такого решения.

4.3.1. Не менее чем за 2 (два) месяца до истечения срока, установленного пунктом 4.3. настоящего Договора, Управляющая компания уведомляет собственников помещений о дате истечения срока действия размера платы за работы и услуги по управлению, техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию общего имущества Многоквартирного дома, путем вывешивания соответствующих уведомлений на досках объявлений в холлах первого этажа. Уведомление содержит дату истечения срока действующего размера платы, порядок установления нового размера платы, а в случае его не установления, информацию о порядке проведения индексации.

4.3.2. Плата за управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества Многоквартирного дома, с учетом предложений Управляющей компании, устанавливается на будущий период при окончании текущего периода, на который установлена действующая плата за управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества Многоквартирного дома, общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома.

4.3.3. Если общее собрание собственников помещений Многоквартирного дома по вопросу установления на будущий период платы за управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества собственниками не проведено или не состоялось ввиду отсутствия

кворума, или собственниками на общем собрании не принято решение об установлении на будущий период размера платы за управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества, то на будущий период размер платы за управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества Многоквартирного дома определяется одним из нижеперечисленных способов по выбору Управляющей компании:

- по решению Управляющей компании может быть оставлен без изменений;
- индексируется Управляющей компанией на индекс потребительских цен на все товары и услуги в Российской Федерации по данным (оценке) Федеральной службы государственной статистики (Росстат) в процентах к соответствующему месяцу предыдущего года, определённый и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Индексация платы не требует принятия общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома дополнительного решения и производится Управляющей компанией ежегодно;
- Управляющая компания обращается для установления на будущий период платы за управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества Многоквартирного дома в орган местного самоуправления в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3.4. Срок действия измененного (индексированного) размера платы за управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества Многоквартирного дома в указанных случаях (п. 4.3.3. Договора) равен сроку, установленному п. 4.3. Договора.

4.3.5. Управляющая компания на момент заключения настоящего договора применяет упрощенную систему налогообложения, в связи с чем в состав платы за управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества Многоквартирного дома не включен налог на добавленную стоимость (далее по тексту НДС). С момента возникновения у Управляющей компании обязанности по уплате НДС, плата за управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества Многоквартирного дома подлежит изменению на величину такого налога, независимо от положений пунктов 4.3–4.3.3. настоящего Договора. Изменение платы по вышеуказанному основанию не требует принятия общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома дополнительного решения.

4.3.6. Не менее чем за 1 (один) месяц до наступления обстоятельств, предусмотренных п. 4.3.5. Договора, Управляющая компания уведомляет собственников помещений о дате изменения размера платы за работы и услуги по управлению, техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию общего имущества Многоквартирного дома, путем вывешивания соответствующих уведомлений на досках объявлений в холлах первого этажа. Уведомление содержит дату изменения применяемой системы налогообложения, установление нового размера платы за управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества Многоквартирного дома.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных поквартирными приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг. При отсутствии у Управляющей компании информации о данных индивидуальных поквартирных приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды, определяется как разница между показаниями общедомовых приборов учета и суммой показаний индивидуальных приборов учета и рассчитывается пропорционально общей площади занимаемого собственником помещения.

4.6. В случае принятия на общем собрании собственников помещений решения об изменении порядка внесения платы за коммунальные услуги путем оплаты непосредственно ресурсоснабжающей организации либо действующим по ее поручению платежным агентам или банковским платежным агентам, при сохранении Управляющей компании статуса исполнителя коммунальных услуг, Управляющая компания, не производит начисление собственникам платы за потребленные ими коммунальные услуги. Собственники производят оплату напрямую той ресурсоснабжающей организации, в отношении которой ими принято решение о переходе на прямые расчеты.

4.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.8. Если к моменту составления соответствующего платежного документа произойдет официальное изменение тарифов на коммунальные ресурсы, однако такое изменение не будет учтено в выставленном платежном документе, Управляющая компания вправе произвести перерасчет платежей с момента официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшейся разницы в платежный документ за следующий месяц.

4.9. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится на основании выставленных Управляющей компанией платежных документов в безналичном порядке на расчетный счет Управляющей компании либо наличными средствами в кассу управляющей компании. Информация о времени работы кассы размещается на информационном стенде в Многоквартирном доме и на сайте Управляющей компании.

4.10. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей компанией.

4.11. В случае принятия на общем собрании собственников помещений решения о способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является Управляющая компания, платежно-расчетные документы по уплате соответствующих взносов выставляются ежемесячно отдельным документом.

4.12. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора пеней указывается в платежном документе отдельной строкой. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.13. Плата за управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца (далее – «Срок оплаты»), следующего за истекшим месяцем в соответствии с платежным документом Управляющей компании. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей компании в большем объеме,

нежели установлено в платежном документе, то в случае отсутствия задолженности за предыдущие периоды, образовавшаяся разница собственнику не возвращается, а засчитывается в счет платежей за последующие периоды и учитывается при составлении платежных документов на оплату за следующие месяцы.

4.14. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ, он обязан обратиться в Управляющую компанию для его получения.

4.15. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей компании в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей компанией по работам (услугам) указанным в платежном документе по своему усмотрению, а Собственник считается нарушившим условия оплаты. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

4.16. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, при отсутствии сведений о периоде погашения задолженности, который должен быть указан Собственником в платежных документах, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей компанией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (в кассу) Управляющей компании.

4.17. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.18. Одностороннее уменьшение размера платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома Собственниками Помещений не допускается.

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

4.20. Сдача-приемка выполненных Управляющей компанией работ и услуг производится без подготовки и подписания Собственниками помещения (представителями Собственников помещений) Акта выполненных работ и услуг. Основанием для оплаты являются соответствующие платежные документы, предъявляемые к оплате ежемесячно.

4.21. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными Управляющей компанией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за:

5.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

5.2.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

5.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований – в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей компанией.

5.2.4. Ответственность за действия пользователей Помещения, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

5.3. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей компанией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

5.4. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, в случае не предоставления показаний приборов учета и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Собственник вправе потребовать от Управляющей компании выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.

5.6. Управляющая компания несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

5.7. Управляющая компания не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей компанией или аварийными службами ресурсоснабжающих организаций, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

5.8. В случае выявления Управляющей компанией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая компания, Управляющая компания вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения.

5.9. При игнорировании Собственником положений п. 3.3.16 Договора, повлекшее порчу имущества вследствие намокания, избыточной сырости или любой иной причине, Управляющая компания освобождается таким Собственником от какой-либо ответственности и компенсации ему причиненного материального ущерба и/или морального вреда.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании осуществляется путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подписание акта приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме не чаще одного раза в год;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание общего имущества Многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;
- неправомерные действия Собственника.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Собственника (уполномоченного им лица либо члена семьи Собственника), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника; описание повреждений имущества (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника).

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

6.6. Управляющая компания ежегодно, в срок не позднее 20 января года следующего за отчетным годом составляет и направляет в адрес председателя совета МКД (в случае отсутствия у Управляющей компании соответствующей информации - в адрес одного из собственников помещений в Многоквартирном доме) акт приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 9 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения". Указанный собственник обязан подписать данный акт в течении 10 дней с момента его предоставления или предоставить мотивированный отказ в письменном виде, в противном случае акт приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего, остающийся в распоряжении Управляющей компании, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

7. Предоставление доступа в Помещение

7.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Управляющей компании (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;
- не реже 1 раза в квартал в согласованное с Управляющей компании время обеспечить доступ представителей Управляющей компании для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;
- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей компании (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

7.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей компанией уведомлении Собственнику помещения.

7.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей компании в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей компании способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

7.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 20 календарных дней с момента направления Управляющей компанией уведомления о предоставлении доступа.

7.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей компании в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей компании и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

7.6. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

8. Порядок уведомления Управляющей компанией Собственников (Потребителей)

8.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей компанией одним из способов:

- а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного письма с уведомлением по адресу нахождения их Помещений в данном многоквартирном доме;
- б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном многоквартирном доме;
- г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;
- д) путем размещения сообщения на досках объявлений, установленных на 1 этаже в каждом подъезде многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей компании и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме.

8.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки соответствующего уведомления.

8.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

8.4. Извещение Собственника (нанимателя) жилого помещения о наличии и сумме образовавшейся задолженности осуществляется посредством указания данной суммы в адресно-именном платежном документе в графе «Долг».

8.5. Информация о специализированной организации, осуществляющей техническое обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования МКД (при его наличии) размещается Управляющей компанией на доске информации в холле первого этажа МКД и на официальном сайте Управляющей компании в сети Интернет по адресу: <http://tera34.ru/>.

8.6. О проведении специализированной организацией ремонтно-профилактических работ внутридомового и/или внутриквартирного газового оборудования и необходимости предоставления доступа к газовому оборудованию, установленному в жилых (нежилых) помещениях МКД, Управляющая компания уведомляет собственников посредством размещения соответствующего уведомления на досках информации в холле первого этажа МКД. Уведомление размещается на досках информации не позднее чем за 3 рабочих дня до проведения плановых ремонтно-профилактических работ специализированной организацией.

9. Порядок изменения и расторжения Договора

9.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;
- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей оригинала протокола общего собрания и оригинала решений Собственников;

б) по инициативе Управляющей компании, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем направления способом, указанным в п. 8.1 настоящего Договора, соответствующего уведомления Собственникам Помещений.

9.1.2. По соглашению Сторон.

9.1.3. В судебном порядке.

9.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

9.1.5. В случае ликвидации Управляющей компании.

9.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора.

9.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

9.2. В случае расторжения договора управления Управляющая компания в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному

потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме, в том объеме, который был передан Управляющей компании в соответствии с актом приема-передачи технической и иной документации компанией-застройщиком этого дома или (и) организацией, осуществлявшей управление многоквартирным домом до Управляющей компании.

9.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подп. "а" п. 9.1.1 настоящего Договора.

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

9.5. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

10. Форс-мажор

10.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11. Срок действия Договора

11.1. Договор заключен на срок, определенный решением общего собрания собственников помещений.

11.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

12. Реквизиты Сторон

Управляющая компания

ООО «Управляющая компания «ТЭРА»
400005, г. Волгоград, ул. Пражская, д.10, пом. 1003
ОГРН 1143443015781,
ИНН 3460015918, КПП 344401001
Р/с 40702810014100023288 в ОАО АКБ "Авангард"
к/с 3010181000000000201, БИК 044525201
Телефон (8442) 26-45-24
Интернет-сайт: www.tera34.ru

Генеральный директор

_____/Е.А. Чеботарева/

Собственник

ФИО _____
СНИЛС _____
Дата рождения « ____ » _____ года
Паспорт серия _____ номер _____
Выдан _____
Дата выдачи паспорта « ____ » _____ г.
Код подразделения _____ – _____
Зарегистрирован(а) по адресу: _____

Эл. почта _____
Телефон _____

_____ (_____)
подпись инициалы, фамилия

Экземпляр договора управления многоквартирным домом получил

_____ (_____) Дата « ____ » _____ 20 ____ г.

подпись

ФИО