

ДОГОВОР №
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ставрополь

_____ 201 г.

ООО «Управляющая компания «Гарант», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Синельникова Василия Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

являющийся собственником квартиры / нежилого помещения № _____ многоквартирного жилого дома № _____ по _____ г. Ставрополя, что _____ подтверждено _____

_____ (свидетельство о государственной регистрации права собственности от _____), именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые - Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

Настоящий Договор заключен в соответствии с Жилищным кодексом РФ по инициативе собственников помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол общего собрания № _____ от " ____ " _____ 20 г.).

Условия настоящего договора определены общим собственников помещений и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.1. Собственник помещения в многоквартирном доме - лицо, которому принадлежит на праве собственности/на праве хозяйственного ведения/оперативного управления изолированное жилое или нежилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, а так же на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме (далее - Собственник).

Собственник помещения, на основании ЖК РФ, несёт бремя содержания жилого или нежилого помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме.

1.2. Члены семьи Собственника жилого помещения - проживающие совместно с Собственником его супруг, дети, родители, другие лица, которые согласно Жилищному кодексу РФ могут быть признаны членами семьи собственника.

Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать такое жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Дееспособные члены семьи Собственника жилого помещения несут солидарную с Собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между ними.

1.3. Управляющая организация - юридическое лицо, которое по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также по поручению Собственников помещений в многоквартирном доме совершает юридические и иные действия от имени и за счет Собственников, в т.ч. заключает гражданско-правовые договоры.

1.4. Подрядчики - юридические лица и индивидуальные предприниматели, которые на основании договоров, заключённых Управляющей организацией от имени, по поручению и за счёт собственников помещений, оказывают услуги, в т.ч. связанные с управлением и содержанием общего имущества в многоквартирном доме, выполняют работы, в т.ч. по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.5. Уполномоченное лицо – лицо (члены совета дома), осуществляющее взаимодействие между собственниками и Управляющей организацией, а так же контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему договору в период между общими собраниями собственников помещений в многоквартирном доме. Уполномоченное лицо избирается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в порядке, предусмотренном ЖК РФ для проведения общих собраний.

1.6. Общее имущество собственников помещений 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 шахты, коридоры, чердаки, колясочные, технические этажи и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое оборудование), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а так же иное имущество, указанное в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г).

1.7. Доля в праве общей доли собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади жилого/нежилого помещения к сумме площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.8. Наниматели, арендаторы жилого помещения по договорам социального найма, аренды – граждане, нуждающиеся в жилых помещениях, заключившие договоры социального найма, аренды и принявшие обязательства по использованию предоставленных помещений по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ, обеспечивающие сохранность и поддерживающие надлежащее состояние с проведением текущего ремонта, а так же своевременному внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

1.9. Государственный/муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъектам российской Федерации и /или муниципальным образованиям.

1.10. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Госстроем РФ и иными положениями

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника и за его счет, на основании протокола общего собрания собственников, обязуется:

- оказывать услуги и выполнять работы по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома;
- совершать фактические и юридические действия по управлению многоквартирным домом;
- по поручению Собственников, от имени Собственников помещений и за их счёт заключать договора необходимые для содержания общего имущества многоквартирного дома;

- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Заключение договоров по поставке водоснабжения, водоотведения, электро-, газо-, теплоснабжения и оплата услуг по ним каждым собственником помещений в многоквартирном доме осуществляется через Управляющую организацию.

2.3. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (п. 1 ст. 158 ЖК РФ).

2.4. Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс услуг и работ по проверке, организации и поддержанию в исправном состоянии элементов здания и внутридомовых инженерных систем, заданных параметров и режимов работы конструкций многоквартирного дома, его оборудования и технических устройств, в т.ч. обслуживание внутридомовых сетей центрального отопления; электрических сетей; систем водоснабжения и водоотведения.

Под внутридомовыми системами понимаются системы, предназначенные для обслуживания более одного помещения.

Работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома, кроме работ по текущему и капитальному ремонту, осуществляются в сроки, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами, с учетом технического состояния дома, которое отражается в Акте технического состояния многоквартирного дома, передаваемого на обслуживание.

2.5. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполняемых с целью предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей работоспособности оборудования, инженерных коммуникаций, а также с целью поддержания в надлежащем техническом и санитарном состоянии общих помещений многоквартирного дома и земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов). Текущий ремонт общего имущества производится по решению общего собрания собственников помещений.

Работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома выполняются в сроки, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами, а также по мере необходимости на основании заявки лица, уполномоченного собственниками помещений в многоквартирном доме, с учётом технического состояния дома, которое отражается в Акте технического состояния многоквартирного дома, передаваемого на обслуживание.

2.6. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс строительных и ремонтных работ, направленных на устранение физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а так же при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования). Перечень и объёмы работ по капитальному ремонту, которые необходимо выполнить и будут выполняться за счёт средств целевого назначения собственников помещений – на капитальный ремонт, подлежат обязательному согласованию с собственниками помещений многоквартирного дома.

Оформленное надлежащим образом решение Собственников (Протокол общего собрания собственников) предоставляется Управляющей организации для дальнейшего установления объёмов и согласования сроков выполнения работ.

В случае оплаты Собственником всей стоимости работы по капитальному ремонту общего имущества, порядок исполнения и стоимость определяется Управляющей организацией самостоятельно, при условии, что стоимость таких работ не будет превышать территориальные расценки, установленные Госстроем РФ, на аналогичные работы.

2.7. Расходы за содержание и управление определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая в том числе оплату расходов на управление и содержание внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения. Обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых/нежилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые/нежилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату содержания помещений и коммунальных услуг.

2.8. Управление многоквартирным домом - совокупность фактических и юридических действий:

- заключение договоров с третьими лицами на оказание услуг, выполнение работ, приобретение оборудования, материалов, необходимых, для поддержания общего имущества многоквартирного дома в надлежащем состоянии;
- организация процесса выполнения работ и оказания услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- принятие решений о порядке и условиях эксплуатации и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- ведение отдельного учета денежных средств, внесенных Собственником на управление многоквартирным домом;
- выставление Собственнику расчётных документов за оказываемые услуги и выполняемые работы;
- контроль за своевременным внесением Собственником помещения установленных обязательных платежей и взносов;
- ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации, связанной с выполнением работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- ведение реестра Собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных;
- составление сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчёта о финансово-хозяйственной деятельности;
- учёт и хранение договоров управления многоквартирным домом, снабжения энергоресурсами и других гражданско-правовых договоров;
- организационное содействие при проведении Общих собраний Собственников многоквартирного дома;
- совершение других действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, сохранности многоквартирного жилого дома и работоспособности систем коммунального снабжения.

2.9. Работы и услуги, составляющие предмет настоящего договора могут выполняться и оказываться как Управляющей организацией, так и с привлечением третьих лиц - Подрядчиков.

2.10. Перечень и периодичность оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома установлены Управляющей организацией и согласованы Собственниками помещений. Основные виды работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего

содержания общего имущества в многоквартирном доме приведены *в перечне работ по управлению и техническому содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1).*

Объемы работ по ремонту общего имущества выполняются в течение всего календарного года по мере технической необходимости при наличии средств собственников помещений многоквартирного дома для оплаты фактически выполненных работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Выполнение работ, указанных в настоящем пункте, оформляется актами выполненных работ и подлежат подтверждению уполномоченным лицом (член совета дома).

2.11. Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием и подводящими сетями ресурсоснабжающих организаций определяются Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (выходной патрубков первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчётчик не принадлежит к общему имуществу. При отсутствии этажного щитка - входные клеммы автоматического выключателя.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Во исполнение настоящего договора Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Выполнять свои обязанности по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с « _____ » _____ 20__ г. в пределах финансирования средств собственниками многоквартирного дома, в соответствии с условиями настоящего Договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

3.1.2. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес управляющей компании от Собственников.

3.1.3. Обеспечивать Собственника информацией об оказываемых услугах, тарифах, условиях оплаты, режиме предоставления услуг, посредством оформления информационных стендов, размещенных на первых этажах каждого подъезда многоквартирного дома и в административном помещении Управляющей организации.

3.1.4. Согласовывать объемы и приоритетные виды работ по ремонту общего имущества дома, подлежащих выполнению по настоящему договору и оплате за счет обязательных платежей собственников помещений с лицом, уполномоченным последними.

3.1.5. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- регулярно, не менее двух раз в месяц, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, жилых и нежилых помещений в нем, инженерно-технического оборудования;
- своевременно проводить мероприятия по подготовке общего имущества, включая оборудование, к сезонной эксплуатации;
- проводить выбор подрядчиков, в т.ч. специализированных организаций, для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;
- контролировать и требовать своевременного и качественного исполнения договорных обязательств подрядчиками, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- принимать выполненные работы по заключенным с подрядчиками договорам;
- вести бухгалтерский, оперативный и технический учёт, делопроизводство;
- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника на выполнение работ, связанных с содержанием общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение;

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников, вести их учёт, давать по ним полные, исчерпывающие ответы в течение 30 дней со дня получения письменного заявления, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.1.7. Вести финансово-лицевой счёт Собственника. Своевременно производить начисление платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.8. Вести учёт доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества дома, осуществлять сбор платежей (в соответствии с действующим законодательством) на содержание и ремонт общего имущества дома, с собственников квартир и с пользователей помещений по договорам аренды нежилых помещений.

3.1.9. Проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений по письменному заявлению собственника с составлением соответствующих актов.

3.1.10. Производить взыскание, в том числе в судебном порядке, долгов за неисполнение условий настоящего Договора собственниками квартир, а также предъявлять долговые требования к государственным и иным организациям с отнесением расходов на нарушителя исполнения обязательства.

3.1.11. Представлять Собственникам отчёт по использованию сданных денежных средств в течение первого квартала текущего года за прошедший год. Отчёт представляется письменно через уполномоченного представителя Собственников.

3.2. Во исполнение настоящего договора Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учётом предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объёму, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении собственника в случае технической необходимости.

Осуществлять проверку работоспособности индивидуальных приборов учета не чаще одного раза в три месяца с предварительным уведомлением собственников помещений для обеспечения доступа к приборам учета.

3.2.3. Распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) от своего имени и от имени собственников с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание, устранение аварийных ситуаций.

3.2.4. Исполнять обязательства по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома только при наличии средств собственников помещений, размещенных на лицевом счете многоквартирного дома для последующих расчетов за фактически выполненные работы по настоящему договору:

- Объемы услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома обеспечиваются Управляющей организацией в пределах денежных средств собственников помещений, размещенных на лицевом счете дома, для выполнения установленных настоящим договором работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома;
- Объемы работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома выполняются Управляющей организацией при наличии денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома в объеме, превышающем установленный предыдущим подпунктом по обеспечению содержания общего имущества многоквартирного дома;

3.2.5. Приостановить оказание услуг по настоящему договору в случае нарушения собственниками помещений обязанности по внесению обязательных платежей по содержанию и ремонту общедомового имущества, утвержденного плана ремонта имущества дома.

3.2.6. Вскрывать квартиру Собственника в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о его местонахождении в присутствии представителей правоохранительных органов, представителей Управляющей организации, соседей по подъезду, с обязательным составлением акта и последующим опечатыванием квартиры.

3.2.7. Взыскивать с Собственника ущерб, причиненный местам общего пользования, по вине Собственника, что подтверждено актом за подписью представителей Управляющей организации и содержащего выводы о причине причинения ущерба.

3.2.8. Оказывать помощь и содействие в проведении Общего собрания Собственников многоквартирного дома.

3.2.9. При выявлении факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта, подписанного Собственником либо председателем совета многоквартирного дома, имеет право начислить оплату коммунальных услуг по нормативу потребления исходя из фактического количества проживающих за период не более 3 лет.

При выявлении фактов не соответствия деятельности, осуществляемой в нежилых помещениях, и характеристик такой деятельности, предоставляемых собственником нежилого помещения, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за коммунальные услуги за период, не превышающий 3 года.

3.3 Собственник обязан

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями и Правила содержания общего имущества многоквартирного дома, утверждённые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.2. Ежемесячно, с 25 по 30 число каждого месяца, передавать показания индивидуальных приборов учета в Управляющую организацию для своевременного и правильного начисления платежей.

Ежемесячно, до тридцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для размещения и аккумулирования платежей вносить Управляющей организации, денежные средства для последующих расчетов за выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.3. Выбрать уполномоченное лицо (совет дома), действующее от имени собственников помещений многоквартирного дома при подписании актов выполненных работ по настоящему договору, иных документов исполнения Управляющей организацией принятых обязательств по договору.

3.3.4. Активно участвовать в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома с обязательным письменным уведомлением о принятом решении по объявленной повестке общего собрания, а в случае отсутствия - обеспечить присутствие уполномоченного представителя для участия в собрании. Своевременно и за свой счет производить поверку/замену индивидуальных приборов учета, установленных в занимаемом помещении.

3.3.5. Самостоятельно нести ответственность за соответствие и безопасность технических и качественных характеристик инженерного оборудования, расположенного в занимаемом помещении, действия третьих лиц, привлеченных собственником помещения для выполнения работ на общедомовом оборудовании.

3.3.6. Обеспечить Управляющей организации доступ к общему имуществу, оборудованию дома, местам общего пользования заранее, кроме аварийных случаев, согласовав время прибытия с уполномоченным лицом дома.

3.3.7. Незамедлительно сообщать уполномоченному представителю Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.8. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и (или) работ по ликвидации аварий.

3.3.9. Самостоятельно демонтировать сантехническое оборудование при выполнении работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.10. Содержать жилое помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счёт его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламывать места общего пользования, выносить бытовой мусор только в специально оборудованные контейнеры. Строительный мусор вывозить самостоятельно в установленные места или по отдельному договору с организацией осуществляющей сбор и вывоз мусора.

3.3.11. При планировании отсутствия жильцов в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер. Предоставить уполномоченному представителю Управляющей организации или соседям сведения о контактных лицах на период отсутствия для своевременной ликвидации возникших аварий.

3.3.12. Своевременно предоставлять документы, подтверждающие смену Собственника или владельца (свидетельства о государственной регистрации права, договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и т. д.). Ставить в известность

нового собственника о необходимости заключения Договора управления многоквартирным домом.

3.3.13. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления, и, в необходимых случаях, согласования с Управляющей организацией. Производить мероприятия по переустройству помещения (перепланировку помещения, переоборудование помещения, реконструктивные работы) в соответствии с Порядком переустройства помещений в жилых домах и действующим законодательством только после письменного уведомления Управляющей организации при наличии разрешения уполномоченного органа.

3.3.14. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.15. Не препятствовать представителям Управляющей организации в проведении снятия контрольных показаний индивидуальных приборов учета. В противном случае, Управляющая организация оставляет за собой право производить начисление коммунальных платежей по расчетному методу с требованием уплаты в исчисленном размере по дате снятия контрольных показателей индивидуальных приборов учета на условиях настоящего пункта Договора.

3.4. Собственник имеет право

3.4.1. На своевременное и качественное устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2. Ежегодно в течение первого квартала, до проведения общего собрания собственников многоквартирного дома, получать отчет от Управляющей организации о выполнении условий договора за предыдущий год с направлением в адрес Управляющей организации письменного обращения с подтверждением права владения помещением в многоквартирном доме.

3.4.3. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору (на основании письменного заявления) при оплате в полном объеме установленных собственниками помещений обязательных платежей по содержанию и ремонту имущества дома.

3.4.4. На общем собрании Собственников помещений изменять перечень работ и услуг по ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.4.5. Получать от Управляющей организации (по письменному заявлению) сведения об отдельных собственниках помещений, не исполняющих обязанности по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.4.6. Взаимодействовать с должностными лицами Управляющей организации при исполнении настоящего договора.

3.5. Наймодатели и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений, государственного и муниципального жилищного фонда, обязаны:

3.5.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему договору, в течение 10-ти дней с даты заключения настоящего договора, или Соглашений об изменении условий договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего договора Наймодатель (Арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

3.5.2. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 10-ти дней с даты заключения настоящего договора.

3.5.3. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 5-ти дней с даты произошедших изменений.

3.5.4. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества, коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным настоящим договором (п. 11 ст. 155 ЖК РФ).

3.5.5. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

3.5.6. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Стоимость услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества и порядок расчетов

4.1. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяются Собственниками многоквартирного жилого дома и утверждаются решением общего собрания Собственников жилья в размере, обеспечивающем безаварийное содержание общего имущества в многоквартирном доме сроком не менее чем на один год. В последующем указанная в пункте 4.2. договора плата за управление и содержание общего имущества многоквартирного дома подлежит индексации в соответствии с предельными минимальными индексами изменения размеров платы граждан за жилое помещение, утвержденными Региональной тарифной комиссией Ставропольского края.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома составляет _____ (_____) рублей _____ копеек за 1 кв. м общей площади жилого/нежилого помещения в месяц. Указанный размер согласован общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, утвержден управляющей организацией и приведен в калькуляции на управление и техническое содержание (**Приложение № 2**).

4.3. По настоящему договору подлежат ежемесячной оплате:

- стоимость работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома;
- стоимость фактически выполненных работ по ремонту имущества дома, подлежащих оплате согласно документации Управляющей организации;
- стоимость работ по санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома;
- стоимость круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома;
- стоимость услуг по управлению, включая рентабельность в размере 5%, которая является доходом управляющей

организации.

4.4. Оплата работ, указанных в п. 4.3. договора, осуществляется на основании сметной документации, действующего прейскуранта, калькуляции, актов выполненных работ Управляющей организации путем уменьшения размера денежных средств, собранных с собственников помещений в счет обязательных платежей по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на расчетном счете Управляющей организации.

4.5. Денежные средства собственников помещений, оставшиеся после оплаты работ, указанных в п. 4.3. договора, аккумулируются Управляющей организацией на расчетном счете с отдельным учетом для оплаты работ, подлежащих выполнению в последующие периоды.

4.6. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно по отдельному Соглашению. Размер платы для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

4.7. Текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по решению общего собрания Собственников. Решение общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом сроков капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта и т.д. Обязанности по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещения в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.8. Неиспользование Собственником помещений не является основанием невнесения платы за помещение на условиях настоящего договора (п.11 ст. 155 ЖК РФ).

4.9. Собственники помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с ч. 4 ст. 155 ЖК РФ несут расходы на содержание и ремонт общего имущества с учетом внесения платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда. Если размер вносимой нанимателями таких жилых помещений платы меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, оставшаяся часть платы вносится наймодателем указанных помещений в согласованном с управляющей организацией порядке.

5. Ответственность сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действия или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба, зафиксированного уполномоченными представителями сторон настоящего договора.

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

5.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных настоящим договором Исполнитель вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение обязательств по договору явилось следствием невозможности исполнения, в том числе вследствие изменений в действующем законодательстве. При этом сторона, для которой возникли эти события обязана немедленно известить другую сторону о невозможности исполнения обязательств с предоставлением официально заверенных документов соответствующих органов, подтверждающих наличие вышеуказанных обстоятельств.

5.5. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Исполнителя о смене собственника квартиры и не представил подтверждающие документы, обязательства по договору сохраняются за Собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.6. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной и санитарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации многоквартирного дома (признание его ветхим или аварийным) Управляющая организация не несет ответственность за качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, если указанное качество зависит от состояния общего имущества в многоквартирном доме.

5.9. Во всех остальных случаях нарушение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Особые условия

6.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если стороны не смогли достичь взаимного соглашения, споры разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Ответ по существу претензии (жалобы) Собственнику должен быть дан не позднее 30 дней с момента получения ее Управляющей организацией.

7. Форс-мажор

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной стороной, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которых действуют эти обстоятельства.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещение возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действий обстоятельств, препятствующих их выполнению.

8. Изменение и расторжение договора, срок действия договора

8.1. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему договору.

8.2. Управляющая организация является единственной организацией, с которой собственник заключил договор управления домом.

8.3. **Договор заключен сроком на один календарный год** и исчисляется с даты, указанной в 3.1.1. настоящего договора.

Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и вступает в силу с даты подписания Собственником.

Настоящий договор считается продленным на один год на условиях, действующих на дату истечения срока действия, при отсутствии заявленного уведомления о расторжении договора по истечении установленного срока действия. Уведомление об отсутствии намерения о продлении срока действия настоящего договора должно быть заявлено стороной инициатором не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения срока действия договора.

Срок действия настоящего договора может продлеваться неограниченное количество раз.

8.4. Договор может быть досрочно расторгнут:

- на основании решения общего собрания Собственников многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей организацией за 2 месяца до расторжения.
- в судебном порядке.
- в случае смены Собственника помещений в установленном законодательством порядке.
- в случае ликвидации Управляющей организации.

8.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случаях, предусмотренных действующим законодательством, если Собственники возместили задолженность по оплате за жилищно-коммунальные и иные услуги перед Управляющей организацией и покрыли ее убытки, возникшие в связи с расторжением настоящего договора. При этом убытки рассчитываются из расчета 10% от размера платы подлежащей внесению Собственниками многоквартирного дома за управление и содержание за 6 (шесть) месяцев;

б) по инициативе Управляющей организации, в случае:

- не принятия решения общим собранием собственников о размере платы за содержание и текущий ремонт жилья, позволяющего выполнить объем работ по содержанию и ремонту жилья в соответствии с нормами и регламентами, предусмотренными действующим законодательством РФ;

- превышения суммы задолженности по оплате за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту жилья и оплаченных Управляющей организацией коммунальным услугам свыше 10% от суммы начисления по всем жилым и нежилым помещениям многоквартирного дома в течение предшествующих 3-х месяцев.

8.6. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить орган местного самоуправления для принятия им соответствующих решений.

8.7. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

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

8.9. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация получает от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет за минусом расходов, связанных с перечислением.

8.10. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения Дополнительного соглашения к договору, являющегося его неотъемлемой частью.

8.11. Изменения и дополнения в настоящий договор (включая Приложения) вносятся на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.12. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в настоящем договоре.

9. Реквизиты сторон

Собственник:

 паспорт гражданина РФ _____ № _____
 выдан _____

 зарегистрирован по месту постоянного проживания _____

Управляющая организация
ООО «Управляющая компания «Гарант»
 Адрес : 355047 г.Ставрополь,
 пр. Кулакова 49/2 офис №2
 ИНН/КПП 2636050586/263601001
 ОГРН 1062635141293
 Р/С 40702810960220103924
 В Северо-Кавказском банке Сбербанка России (ОАО)
 г.Ставрополь
 К/С 30101810600000000660
 БИК банка 040702660
 Электронная почта garant-uk@mail.ru

М.П.

_____/Синельников В.Н./