

Договор № ...
управления многоквартирным домом

г.о. Новокуйбышевск

«...» ... 20... г.

Общество с ограниченной ответственностью «Новоградсервис», в лице директора Вигулярного Олега Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с одной стороны, и **Собственники жилых и нежилых помещений** в многоквартирном жилом доме № ... по ..., действующие на основании решения Общего собрания № ... от «...» октября 20... г., именуемые в дальнейшем **«Собственники»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий договор заключен по инициативе Собственников на условиях, согласованных с Управляющей организацией и утвержденных Общим собранием собственников помещений.

Протокол Общего собрания № ... дата «...» ... 20... год.

1.2. Условия и действие настоящего договора распространяются на Собственников, членов их семей, нанимателей, арендаторов и прочих физических и юридических лиц, на законных основаниях проживающих или пользующихся помещениями в многоквартирном жилом доме № ... по

1.3. Собственники переуступают Управляющей организации права требования с предыдущей управляющей организации денежных средств, поступивших ей после изменения способа управления (выбора новой управляющей организации), оплаченных в аванс платежей, а также возврата денежных средств по неисполненным обязательствам такой организацией.

1.4. Собственники дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, хранение, накопление, уточнение, изменение, использование данных в целях управления МКД, распространение (в том числе передачу представителям других организаций для взыскания обязательных платежей в досудебном и судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также иным организациям для исполнения условий настоящего договора), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие ПД: Фамилия, Имя, Отчество (инициалы), год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах или иные данные (номер квартиры, задолженность), необходимые для реализации настоящего договора, в том числе, в части начисления платежей.

В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка и др.) Собственник дает согласие на использование Управляющей организацией информации о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение Собственника, на случай устранения аварийных ситуаций.

1.5. Собственники помещений, не заявившие своего письменного несогласия на передачу своих персональных данных в обработку ОАО «ИРЦ», ресурсоснабжающим и иным организациям для исполнения настоящего договора, считаются давшими такое согласие. Собственники, в том числе, дают свое согласие на распространение своих ПД при размещении объявлений, в которых указана информация о собственниках (инициалы), имеющих задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, номере квартиры, а так же размере задолженности.

1.6. Термины, применяемые в настоящем договоре:

Собственники помещений в многоквартирном жилом доме – это физические или юридические лица, муниципальное образование – городской округ Новокуйбышевск,

владеющие на праве собственности жилым и (или) нежилым помещением в многоквартирном доме.

Пользователи помещений - это физические или юридические лица, муниципальное образование – городской округ Новокуйбышевск, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях.

Общее имущество многоквартирного дома (далее – ОИМД) – это помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, земельный участок, на котором расположен данный дом, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Совет дома – это несколько уполномоченных представителей Собственников – физические лица, законный представитель (или представитель по доверенности) юридического лица, на законных основаниях проживающие (владеющие) помещением в данном доме и выбранные общим собранием Собственников для представления интересов.

Потребитель- лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

2. Предмет договора.

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять следующие виды работ:

- 1) оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту ОИМД;
- 2) работа по начислению и сбору платежей;
- 3) работа по взысканию задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг;
- 4) предоставление коммунальных услуг;
- 5) оказание дополнительных услуг и выполнение работ, в том числе по текущему ремонту ОИ;

б) осуществление иной деятельности, согласованной с Собственниками, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. При исполнении договора Стороны руководствуются условиями настоящего договора, утвержденными решением Общего собрания Собственников (**протокол № ... от «...» ...**), а так же действующим законодательством.

2.3. Управляющая организация действует в интересах Собственников. Предоставляет услуги в границах эксплуатационной ответственности жилого дома и в пределах средств, фактически поступающих от Собственников для этих целей.

2.4. Состав ОИМД, подлежащий управлению, определен на общем собрании, утвержден Собственниками и включает в себя только имущество, в отношении которого выполняются работы и оказываются услуги (Приложение № 1).

До определения в соответствии с требованиями земельного законодательства границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, площадь уборки земельного участка определяется управляющей организацией и Общим собранием собственников, с учетом существующей застройки и исходя из принципа разумности и обеспечения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия.

2.5. Существенными являются условия, которые необходимы и достаточны для заключения договора: последний не считается заключенным, если отсутствует согласование хотя бы одного из таких условий.

Существенными условиями настоящего договора являются:

- а) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- б) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту ОИ в МКД;
- в) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

г) порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Существенные условия, предусмотренные в пп. б), в) п. 2.5 настоящего Договора, будут являться таковыми, если Собственники помещений или органы управления объединения Собственников предложат данные условия Управляющей организации, и она с ними согласится.

2.6. Настоящий договор считается заключенным с момента подписания его сторонами, вступает в силу с «...» ... 20... г. и действует до «...» ... 20... г.

3. Права и обязанности Управляющей организации.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее месяца после подписания его Сторонами в порядке, определённом разделом 11 настоящего договора.

3.1.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов, для предоставления Собственникам и Пользователям коммунальных услуг согласно степени благоустройства многоквартирного дома, в том числе: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение жилых в доме, а так же помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Оказывать услуги, предусмотренные настоящим договором, надлежащего качества, в установленные сроки и с указанной в них периодичностью в соответствии с Приложениями № 2, 3 к настоящему договору, в объеме взятых обязательств.

3.1.3. Заключать договоры с организациями и индивидуальными предпринимателями для предоставления Собственникам услуг по содержанию и текущему ремонту ОИМД, иных услуг, предусмотренных настоящим договором.

3.1.4. Вести учет общедомового расхода коммунальных ресурсов по показаниям общедомовых приборов учета (ОПУ), если таковые имеются в доме.

3.1.5. Осуществлять расчет платы за коммунальные услуги исходя из показаний ОПУ и индивидуальных приборов учета (ИПУ), если последние оформлены и зарегистрированы надлежащим образом.

3.1.6. Не позднее 5 числа месяца, следующего за расчётным, доставлять Собственникам счета на оплату услуг Управляющей организации за расчетный месяц.

3.1.7. Производить по требованию Собственников сверку платы за коммунальные услуги, своевременную корректировку платы за коммунальные услуги в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

Денежные средства, подлежащие в результате корректировки возврату, по письменному согласованию между УО и Советом дома могут быть направлены Управляющей организацией на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему ремонту ОИМД.

3.1.8. Производить в установленном порядке перерасчёт платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

3.1.9. Производить перерасчёт за работы по содержанию и текущему ремонту ОИМД, выполненные не в полном объеме, или произвести замену не выполненных работ другими по письменному согласованию между УО и Советом дома.

3.1.10. Вести учет заявлений (жалоб, претензий) Собственников, учет их исполнения. Ответ заявителю должен быть дан не позднее двадцати дней с даты получения заявления, а в случае поступления жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) от Собственников и Пользователей на качество предоставления коммунальных услуг в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы.

3.1.10. Не позднее, чем за 3 дня информировать Собственников помещений о плановых перерывах в предоставлении коммунальных услуг, о проведении плановых работ внутри жилых и нежилых помещений путём расклеивания информации на досках объявлений в подъездах МКД.

3.1.11. По предварительному заявлению от Собственника участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам

непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту ОИМД по настоящему договору.

3.1.12. При достижении физического износа общего имущества предельно допустимых характеристик надёжности и безопасности и не обеспечения безопасности жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, что подтверждается техническим заключением управляющей организации, либо независимой экспертной организацией, выбранной по согласованию с Советом дома, выполненным в соответствии с законодательством, управляющая организация направляет собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества. Предложения должны включать в себя срок начала капитального ремонта, необходимый объём работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроков возмещения расходов и др., связанных с условием проведения капитального ремонта. Предложения направляются Совету дома.

Собственники помещений обязаны в течение тридцати дней после получения предложений управляющей организации принять решения о проведении капитального ремонта об оплате расходов на капитальный ремонт с учётом предложений управляющей организации. Подтверждением принятия решения об оплате расходов на капитальный ремонт является протокол общего собрания, который представляется в управляющую организацию в течение 2-х дней после проведения собрания.

3.1.13. Обеспечить Собственников следующей информацией:

- о телефонах диспетчерских, аварийных служб, управляющей и обслуживающих организаций;
- о наименовании, месте нахождения, режиме работы, фамилии, имени и отчестве руководителя Управляющей организаций, обслуживающей организации и аварийных служб (размещаются в помещении Управляющей организации и в доступных местах, расположенных в жилом доме);
- о размере тарифов на коммунальные услуги;
- о порядке и форме оплаты коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту ОИМД.

3.1.14. На основании решения Общего собрания собственников помещений сдавать в аренду или в возмездное пользование подвальные и чердачные помещения, мансарды жилого дома, иные объекты конструктивных элементов МКД, относящиеся к ОИ и пригодные для размещения рекламных конструкций. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание жилого дома, связанного с содержанием жилого дома и другие цели в соответствии с решением Общего собрания Собственников помещений жилого дома.

3.1.15. В заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний ИПУ, их исправности, а также целостности на них пломб в соответствии с пунктами 82, 85 «Правил предоставления коммунальных услуг.....», утв. Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года.

3.1.16. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственников и безопасность этих данных при обработке.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм законодательства РФ.

3.2.2. Требовать в установленном порядке полного возмещения убытков, понесенных по вине Собственников.

3.2.3. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов, для предоставления Собственникам следующих коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение жилых и нежилых помещений в доме, а так же помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.4. При нарушении Собственниками по настоящему договору сроков внесения платы за предоставляемые услуги и потреблённые коммунальные ресурсы, Управляющая организация вправе предпринимать следующие действия: предъявить к уплате пени; ограничивать предоставление коммунальных услуг; взыскивать задолженность по квартплате в судебном порядке; передавать долг третьим лицам с уведомлением об этом должника; выступать перед Администрацией городского округа Новокуйбышевск с инициативой о выселении должников.

3.2.5. Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств в части выполнения работ по текущему ремонту ОИМД в случае, когда неполное внесение платы по настоящему Договору приводит к невозможности исполнять условия Договора (п. 3 ст. 450 ГК РФ).

При этом Управляющая организация направляет уведомление Председателю Совета дома об отказе исполнять обязательства по выполнению работ по текущему ремонту, а так же Управляющая организация указывает последствия, связанные с возмещением понесенных ей расходов в период действия договора.

Управляющая организация приступает к выполнению работ по текущему ремонту общего имущества, если задолженность собственников помещений за жилищно-коммунальные услуги в целом по дому не превышают 25% от начисленной платы на момент начала ремонта.

3.2.6. Самостоятельно привлекать подрядчиков и субподрядчиков к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ, предусмотренных настоящим договором.

3.2.7. Требовать допуска в занимаемое Собственником и Пользователем помещение работников Управляющей организации для выполнения работ в соответствии с пп. о) п. 31 «Правил предоставления коммунальных услуг.....», утв. Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года.

При этом Управляющая организация должна согласовать с Собственником устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать: дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения; номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения уведомления; должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.2.8. Управляющая организация вправе самостоятельно определять очередность, сроки выполнения и стоимость работ по текущему ремонту ОИМД в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, если Собственники в течение месяца не утвердили План Управляющей организации по текущему ремонту.

Управляющая организация вправе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

Если выполнение непредусмотренных в настоящем Договоре работ и услуг текущего характера вызвано обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить, и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы Собственниками. При этом Управляющая организация уведомляет всех собственников о необходимости проведения таких дополнительных работ. В случае если Собственники после уведомления от Управляющей организации не провели общее собрание, не определили формы и способы финансирования таких необходимых работ, то Управляющая организация вправе довыставить эти затраты дополнительно в отдельных квитанциях или дополнить строку по текущему ремонту этими дополнительными затратами.

3.2.9. Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги, не предусмотренные настоящим договором, а именно:

- необходимость которых связана с устранением угрозы жизни и здоровья, проживающих в доме Собственников;

- необходимость которых связана с устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба ОИМД Собственников;
- работы, указанные в предписаниях ГЖИ Самарской области, Роспотребнадзора, Ростехнадзора, государственного пожарного надзора, представления прокуратуры и других государственных органов, чьи акты обязательны для исполнения Управляющей организации.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет дополнительных средств Собственников.

Управляющая организация вправе взыскивать с собственников помещений стоимость выполненных работ по предписаниям контролирующих органов в течение месяца после их выполнения путём предъявления каждому собственнику помещения счёта – квитанции.

3.2.10. В случае неисполнения Собственником обязательств по предоставлению в установленный срок показаний ИПУ, Управляющая организация вправе произвести начисление коммунальных платежей в соответствии с п. 4.1.8 настоящего Договора.

3.2.11. При выявлении комиссией, состоящей из представителей от Управляющей организации и от Совета дома, факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация вправе произвести расчет по количеству фактически проживающих. При этом Управляющая организация руководствуется документом (Акт проверки), составленным комиссией.

4. Права и обязанности Собственников.

4.1. Собственники обязаны:

4.1.1. Соблюдать правила проживания в жилом многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006г.

4.1.2. Извещать Управляющую организацию о принятии решения по вопросам, касающимся исполнения обязательств по настоящему договору. Оригиналы протоколов предоставить Управляющей организации в срок не позднее 10 дней с даты принятия решения.

4.1.3. Вопросы, решение по которым Собственники обязаны принять на общем собрании:

- определение состава ОИМД, перечня общего имущества, подлежащего управлению, границ балансовой принадлежности;
- утверждать состав Совета дома и Председателя Совета дома;
- ежегодно в течение действия настоящего договора на основании предложений Управляющей организации утверждать перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту ОИМД на календарный год, размер их финансирования, ежемесячный размер платы за услуги;
- на основании предложений Управляющей организации принимать решение о проведении капитального ремонта ОИМД, источниках финансирования, сроках проведения и оплаты работ и другие решения, связанные с управлением домом.

4.1.4. Для обеспечения нормального функционирования элементов, конструкций и инженерных систем жилого дома, Собственники обязуются содержать ОИМД надлежащим образом, выполнять следующие условия:

- 1) регулярно проводить осмотры элементов ОИМД, находящихся в квартирах;
- 2) пользоваться имуществом бережно и по назначению, не допускать поломку и порчу ОИМД;
- 3) по возможности самостоятельно предотвращать случаи вандализма, при обнаружении факта совершения подобных действий, обращаться в Управляющую организацию и органы внутренних дел;
- 4) Собственникам запрещается:
 - срывать замки на подвальных и чердачных помещениях, допускать самовольного проникновения в подвальное, чердачное помещение и на крышу, устанавливать самовольно любое оборудование в этих помещениях без согласования с Управляющей организацией;

- использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем;
- производить слив теплоносителя из системы отопления;
- присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход ОПУ или ИПУ;
- увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше нормативного;
- нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- проводить самовольное переустройство и перепланировку помещения без согласования, предусмотренного законодательством РФ.

4.1.5. При обнаружении неисправностей (аварий) элементов ОИМД в квартирах, пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах и т.д. немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийную службу, а при наличии возможности, принимать все возможные меры по их устранению.

4.1.6. Допускать в занимаемое помещение уполномоченных лиц от Управляющей организации в соответствии с п. 85 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах», утвержденных Постановлением Правительства №354 от 06.05.2011 г. Для ликвидации аварий допуск в помещение осуществляется немедленно.

4.1.7. Следить за надлежащим содержанием и использованием ИПУ.

4.1.8. В соответствии с заключенными договорами на осуществление расчетов по показаниям приборов учета потребления коммунальных ресурсов (услуг) оплачивать стоимость потребленной холодной и горячей воды исходя из показаний ИПУ до 10 числа месяца следующего за расчетным при условии передачи в период с 23 по 26 число расчетного месяца показаний приборов учета в управляющую организацию.

В случае если Собственником не были переданы в срок показания ИПУ за расчетный месяц, Управляющая организация вправе производить начисления платы за соответствующую коммунальную услугу согласно «Правилам предоставления коммунальных услуг.....», утв. Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года.

4.1.9. До 10 числа месяца, следующего за расчетным, вносить плату за жилищно-коммунальные услуги на основании платёжных документов. В случае не внесения в установленный срок платы, Собственник помещения уплачивает пени в размере, установленном ЖК РФ, что не освобождает Собственника помещения от оплаты основного долга.

4.1.10. Письменно извещать Управляющую организацию в течение 5 дней об изменении числа проживающих с момента изменения их количества.

4.1.11. При полном отсутствии проживающих в квартире более 3-х дней сообщать Управляющей организации или Совету дома контактные телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение Собственника для предотвращения или устранения аварийных ситуаций.

4.1.12. При заключении договоров аренды, социального или коммерческого найма помещений в период действия настоящего договора Собственник помещений обязан информировать арендаторов и нанимателей об условиях настоящего договора и правилах проживания. А также всех лиц, находящихся и проживающих совместно с Собственником.

4.2. Собственники имеют право:

4.2.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

4.2.2. При причинении имуществу Собственников ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, входящих в состав ОИМД, либо других причин, залива жилого или нежилого помещения, требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

4.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

4.2.4. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, не составляющих предмет настоящего договора, по отдельному договору.

4.2.5. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

4.2.6. Быть в соответствии с настоящим договором полностью или частично освобожденными от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства при предоставлении соответствующих документов, предусмотренных законодательством РФ.

4.2.7. Осуществлять контроль через Совет дома за выполнением сторонами настоящего договора.

4.2.8. Производить расчеты по оплате коммунальных услуг напрямую ресурсоснабжающим организациям только после принятия такого решения на Общем Собрании Собственников.

4.2.10. Совет дома вправе выявлять фактически проживающих граждан. Информация о фактически проживающих и зарегистрированных гражданах оформляется в виде Акта, который предоставляется в Управляющую организацию. На основании Акта проверки Управляющая организация вправе начислять плату за коммунальные услуги, исходя из фактически проживающих граждан.

4.3. Полномочия Совета дома и Председателя Совета дома.

4.3.1. При утверждении на общем собрании Собственников Совета дома последний выступает от имени всех Собственников в рамках полномочий, которыми его наделили Собственники.

4.3.2. В целях осуществления контроля Собственниками за деятельностью Управляющей организации Совет дома вправе осуществлять следующие действия:

- обеспечивать выполнение решений Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- выносить на Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции Совета многоквартирного дома, избираемых комиссией и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ;

- представлять Собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

- осуществлять контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

- предоставлять на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;

4.3.3. Председатель Совета дома на основании доверенностей, выданных Собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания Собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом.

4.3.4. Председатель Совета дома подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В случае если Председатель Совета дома не может исполнить свои обязанности (отпуск, болезнь, командировка и пр.), то его обязанности по подписанию актов выполненных работ временно могут быть исполнены одним из Собственников в МКД.

4.3.5. Председатель Совета дома на основании доверенности, выданной Собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя Собственников помещений в данном доме по делам связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

4.3.6. Руководство текущей деятельностью Совета дома осуществляет председатель Совета дома, который подотчетен Общему собранию собственников помещений.

5. Порядок определение цены договора и порядок расчетов.

5.1. Порядок определения цены договора

5.1.1. Цена договора складывается из стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту ОИМД (Приложение № 2), стоимости коммунальных услуг, а также стоимости иных услуг, предусмотренных настоящим договором.

5.1.2. В случае если Собственники не утвердили План работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, стоимость таких работ на весь период действия настоящего договора, а утвердили его только на один календарный год, то ежегодно не позднее, чем за тридцать дней до окончания календарного года, Управляющая организация для расчёта платы на следующий год направляет собственникам предложения с перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту ОИМД, включающему в себя объём, периодичность и стоимость работ. Перечень должен быть утвержден Общим собранием, при наличии полномочий, в течение 30 дней. Протокол решения собрания или Совета дома направляется в Управляющую организацию в течение 2-х дней после принятия решения.

В случае не утверждения перечня и стоимости работ, Управляющая организация вправе в одностороннем порядке самостоятельно определить перечень работ и их стоимость, руководствуясь принципом неотложности работ, направленных на обеспечение безопасности жизни и здоровья проживающих в доме Собственников, бесперебойного обеспечения их коммунальными услугами, сохранности их имущества, с учетом индексации и в соответствии с п.5.1.5 настоящего договора.

5.1.3. Решение общего собрания об утверждении размера платы за содержание и ремонт ОИМД считается принятым с учетом предложений и согласия Управляющей организации, и принимается путем утверждения такого решения не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД. При этом Общее собрание собственников должно учесть соразмерность размера платы работам и услугам, которые будет выполнять Управляющая организация.

5.1.4. Стоимость коммунальных услуг определяется в соответствии с тарифами и нормативами потребления, установленным действующим законодательством.

5.1.5. В период действия настоящего Договора размер платы за содержание и ремонт ОИМД ежегодно с 01 февраля очередного календарного года (если иная дата индексации размера платы за жилое или нежилое помещение не будет установлена Правительством Самарской области или органом местного самоуправления или внесенными изменениями в законодательство) подлежит индексации в соответствии со значением предельного индекса изменения размера платы Собственников за жилое или нежилое помещение, которые устанавливаются Правительством Самарской области или до уровня размера платы, устанавливаемого для нанимателей, при этом размеры индексации равны.

5.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт ОИМД, за коммунальные услуги и ее размеры.

5.2.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту ОИ в МКД, а так же затраты на истребование задолженностей Собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых (нежилых) помещений коммунальных услуг.

5.2.2. Плата за содержание и ремонт ОИМД для каждого Собственника рассчитывается исходя из площади принадлежащего помещения путём ее умножения на утверждённый тариф.

5.2.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение. Размер платы за коммунальные услуги, порядок ее перерасчета или корректировки определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

5.3. Порядок расчётов.

5.3.1. Форма и содержание платежных документов для Собственников по всем видам платежей определяются Управляющей организацией. Для физических лиц платёжными документами являются счета-квитанции, для юридических - счета и счета-фактуры. Платежные документы представляются Собственникам не позднее 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.3.2. Управляющая организация вправе заключить договор с любой организацией на начисление указанной платы для Собственников, и на осуществления иных функций, связанных с получением от Собственников указанной платы.

5.3.3. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается – не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом за который производится оплаты.

5.3.5. Для обеспечения условий выполнения настоящего договора устанавливается следующая последовательность использования платежей за жилищно-коммунальные услуги:

- расчёты с поставщиками за коммунальные ресурсы;
- расчёты с управляющей организацией за услуги по управлению;
- расчёты за услуги по содержанию;
- расчёты за услуги по текущему ремонту.

6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность Управляющей организации:

6.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.

6.1.2. Управляющая организация не несет ответственности за срыв сроков выполнения запланированных работ по текущему ремонту ОИМД, если задолженность собственников помещений за жилищно-коммунальные услуги в целом по дому превышает 25% от начисленной платы на момент начала ремонта.

6.1.3. Управляющая организация не несёт ответственности за выполнение внеплановых или аварийных работ, если фактических финансовых средств недостаточно для их проведения и Собственники, извещённые об этой ситуации, не приняли решение о дополнительном финансировании этих работ.

6.1.4. Управляющая организация не несёт ответственности в случае, если Собственники, будучи надлежащим образом, извещены о необходимости проведения капитального ремонта ОИМД, не исполнили свою обязанность по решению вопросов проведения капитального ремонта, и (или) обязанностей по оплате таких работ, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме.

6.1.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использованием Собственниками ОИМД не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- невыполнения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6.1.6. Управляющая организация не несёт ответственность за ненадлежащее качество коммунальных услуг при ненадлежащем качестве коммунальных ресурсов, поставляемых ресурсоснабжающими организациями, до ввода в многоквартирный дом.

6.2. Ответственность Собственников помещений:

6.2.1. Собственники помещения несут ответственность за ненадлежащее содержание ОИМД и выполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством РФ и условиями договора.

7. Особые условия

7.1. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту ОИМД, а также оплаты коммунальных услуг.

7.2. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта ОИМД, регулируются отдельным договором, заключаемым в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

8.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Порядок осуществления контроля

9.1. Управляющая организация не позднее 1 квартала текущего года представляет Совету дома годовой отчет за предыдущий год о выполнении условий настоящего договора Сторонами.

9.2. Управляющая организация по запросу Председателя Совета дома в 30-дневный срок представляет для ознакомления следующие документы, подтверждающие выполнение обязательств по договору:

- актов выполненных работ подрядными организациями по содержанию и текущему ремонту (Приложение № 5,6);

- паспорт дома готовности к эксплуатации зимой (Приложение № 7).

9.3. Управляющая организация по запросу Председателя Совета дома на основании доверенности предъявляет акты выполненных работ для их приёмки. Председатель Совет дома в течение 2(двух) рабочих дней с момента получения обязан подписать акт, либо представить аргументированный отказ. При отсутствии аргументированного отказа и подписи о приёмке работ, акт считается подписанным, а работы принятыми.

10. Условия изменения и расторжения договора

10.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, по условиям, предусмотренным в Договоре.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями.

10.3. Управляющая организация вправе расторгнуть договор управления в связи с существенным изменением обстоятельств (ст. 451 ГК РФ).

10.4. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Управляющей организации допускается при существенном нарушении договора со стороны Собственников помещений. В том числе при нарушении Собственниками обязанностей по оплате

Управляющей организации выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед Управляющей организацией на сумму более 30 % от цены договора управления за 6 последующих месяцев, и Управляющая организация предприняла все возможные действия, установленные действующим законодательством, к взысканию такой задолженности.

При этом Управляющая организация направляет уведомление Председателю Совета дома об отказе исполнять обязательства по Договору.

Договор прекращает свое действие с даты, указанной в уведомлении, но не ранее чем через 30 (тридцать) дней после получения уведомления Председателем Совета дома.

10.5. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Собственников допускается в случаях:

1) изменения ими способа управления многоквартирным домом или заключения договора управления с другой Управляющей организацией. При этом Собственники возмещают Управляющей организации все затраты по настоящему договору связанные с управлением домом.

2) при существенном нарушении договора со стороны Управляющей организации. Под существенным нарушением договора в указанных целях признается, если УО не приступила к управлению в срок более 1 месяца с даты, установленной настоящим договором.

10.6. При расторжении настоящего договора по основаниям, в нем предусмотренным, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов.

10.7. При расторжении настоящего договора, если сумма платежей, полученных от Собственников в счет оплаты работ, услуг, превышает стоимость выполненных Управляющей организацией работ и услуг, она подлежит возврату непосредственно Собственникам (делается перерасчёт) или по решению Собственников на специальный счет, указанный в протоколе Общего собрания Собственников. В части оказанных услуг Собственники помещений обязаны оплатить Управляющей организации фактически понесенные ей расходы.

10.8. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в доме, данный договор в отношении указанного Собственника помещения считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме. С Собственником производятся взаиморасчёты.

11. Порядок подписания настоящего договора

11.1. Настоящий договор подписывается Управляющей организацией и Собственниками помещений после утверждения его условий Общим собранием собственников. Протокол такого собрания хранится в порядке, установленном Общим собранием собственников, копия протокола представляется Управляющей организации. Договор с оригиналами подписей Собственников представляется на хранение Управляющей организации.

11.2. Настоящий договор составлен на _____ листах в количестве 2-х экземпляров по одному экземпляру для каждой из Сторон. Экземпляр договора Собственников хранится в порядке, установленном Общим собранием собственников.

12. Прочие условия

12.1. Все Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором и приложения к ним, являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

12.2. Условия настоящего договора распространяются на Собственников помещений, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения условий подписания ими настоящего договора.

12.3. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1: Состав общего имущества многоквартирного дома ... по ...;

Приложение № 2: Перечень работ по содержанию общего имущества;
 Приложение № 3: Плановый перечень работ по текущему ремонту общего имущества;
 Приложение № 4: Список членов Совета дома;
 Приложение № 5: Акт выполненных работ по содержанию общего имущества МКД;
 Приложение № 6: Акт выполненных работ по текущему ремонту общего имущества МКД;
 Приложение № 7: Паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

13. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация:

446206, Россия, Самарская область, г.Новокуйбышевск, ул. Островского, д. 17-А
 ИНН/КПП 6330034993/633001001

Банковские реквизиты: р/с 407028107060000000 в ОАО «ПЕРВОБАНК»
 БИК 043601927
 к/с 301018101000000000927

Директор ООО «Новоградсервис» _____ О.Ю. Вигулярный
 М.п.

Собственники:

№ п/п	ПОДПИСАНТ ДОГОВОРА № Б/5А/2014 Ф.И.О.	№ кв-ры	Паспортные данные № серия, дата выдачи	Документ, подтверждающий право собствен. квартиры № серия, дата выдачи	Площадь квартиры	Подпись
----------	---	------------	---	--	---------------------	---------

Состав общего имущества МКД № ... по ...

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Лестницы.
3. Лифты и лифтовые шахты.
4. Чердак, подъезды.
5. Технический подвал.
6. Крыша.
7. Ограждающие несущие конструкции (включая фундамент, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты).
8. Ограждающие несущие конструкции МКД (включая окна и двери помещений общего пользования, перила).
9. Задвижки, вентиля, клапана, регуляторы и другая замена регулирующая арматура, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и нежилого помещения.
10. Земельный участок, границы которого указаны в техническом паспорте на МКД.
11. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого запорного устройства расположенного на ответвлениях от стояков, указанных запорных устройств обще домового прибора учета коммунальных ресурсов, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно – технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
12. Внутридомовая система отопления состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, общедомовых приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
13. Внутри домовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, светильников, автоматически запирающихся устройств дверей подъездного кабеля.

Приложение № 2к договору управления МКД
№ ... по ...
от "..." ... 20... г.
Утвержден общим собранием собственников
МКД (протокол от
"..." ... 20... г. № ...

ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу:

Ул. _____

Общая площадь

Действует с ... г по ... г

№ п/п	Вид работ	Периодичность	Стоимость на 1 кв. м. общей площади с НДС, (руб./мес.) ...г.	Стоимость на 1 кв. м. общей площади с НДС, (руб./мес.) ...г.	Стоимость на 1 кв. м. общей площади с НДС, (руб./мес.) ...г.	Стоимость на 1 кв. м. общей площади с НДС, (руб./мес.) ...г.	Стоимость на 1 кв. м. общей площади с НДС, (руб./мес.) ...г.
ВСЕГО ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ							

Приложение № 3
к договору управления
МКД № ... по ...
от "..." ... 20... г. № ...
Утвержден общим собранием собственников МКД
(протокол от "..." ... 20... г. № ...)

**Перечень работ по текущему ремонту общего имущества
МКД № ... по ...**

№ п/п	Виды работ	Ед. изм.	Объем работ	Стоимость работ руб.
	... Г.			
Итого:				

Приложение № 4
к договору управления
МКД № ... по ...
от «...» ... 20... г. № ...
Утвержден общим собранием
собственников помещений в МКД
(протокол от «...» ... 20... г. № ...)

Список членов Совета дома № ... по ...

№ п/п	Ф.И.О. уполномоченного лица	№ кв-ры	Контактные телефоны	Паспортные данные	Документ, подтверждающий право собственности квартиры

Приложение № 5
к договору
управления МКД № ... по ...
от «...» ... 20 ...г. № ...

Утвержден общим собранием
собственников помещений в МКД
(протокол от «...» ... 20... г. № ...)

БЛАНК

ПОДРЯДЧИК : _____
Адрес : _____

ЗАКАЗЧИК : ООО « Новоградсервис»,
Адрес : 446200, Россия,Новокуйбышевск, ул. Островского, 17а

AKT № _____ om _____

Приемки выполненных работ по содержанию общего имущества МКД

Адрес : _____

Отчетный период : с _____ по _____

<u>№ П.п</u>	Наименование Услуг	Стоимость единицы услуги, согласно договора руб.	Количество оказанных услуг	Сумма
			ИТОГО:	
			ВСЕГО:	

Исполнитель: _____ / _____ /
Подпись директора Расшифровка подписи

Представитель собственников _____ / _____ /
Подпись Расшифровка подписи

Заказчик: _____ / **Вигулярный О.Ю./**
Подпись директораРасшифровка подписи

ЗАКАЗЧИК

ИСПОЛНИТЕЛЬ

Директор

_____/О.Ю.Вигулярный/

Утвержден общим собранием
собственников помещений в МКД
(протокол от «...» ... 20... г. № ...)

БЛАНК

ПОДРЯДЧИК : _____

Адрес :

ЗАКАЗЧИК : ООО «Новоградсервис», _____

Адрес : 446200, Россия, Новокуйбышевск, ул. Островского, 17а

АКТ № _____ от _____

Приемки выполненных работ по текущему ремонту общего имущества МКД

Адрес : _____

Отчетный период : с _____ по _____

<u>№ П.п</u>	Наименование Услуг	Стоимость единицы услуги, согласно договора руб.	Количество оказанных услуг	Сумма
			ИТОГО:	
			ВСЕГО:	

Исполнитель: _____ / _____ /

Подпись директора

Расшифровка подписи

Представитель собственников _____ / _____ /

Подпись

Расшифровка подписи

Заказчик: _____ / **Вигулярный О.Ю.** /

Подпись директораРасшифровка подписи

ЗАКАЗЧИК

ИСПОЛНИТЕЛЬ

Директор

_____/О.Ю.Вигулярный/

_____/_____/

[illegible]

III. ОБЪЕМЫ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО ПОДГОТОВКЕ ОБЪЕКТА К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ 20__г.

№ п/п	Виды выполненных работ по конструкциям здания и технологическому и инженерному оборудованию	Еди- ница изме- рения	Всего тре- буется для подготовки к зиме*	Всего по плану подготовки к зиме**	Выполнено при подготовке к зиме	Фактически выполнено работ при подготовке к зиме (в %) гр. 6/гр.5	Фактическая готовность к зиме (в %) гр. 6/гр.4
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Объем работ (всего по дому)						
2	Ремонт кровли						
3	Ремонт чердачных помещений, в том числе: - утепление (засыпка) чердачного перекрытия - изоляция трубопроводов, вентиляционных коробов и камер, расширительных баков						
4	Ремонт фасадов, в том числе: - ремонт и покраска - герметизация швов - ремонт водосточных труб - утепление оконных проемов - утепление дверных проемов						
5	Ремонт подвальных помещений, в том числе: - изоляция трубопроводов - ремонт дренажных и водоотводящих устройств						
6	Ремонт покрытий дворовых территорий, в том числе: - отмосток - приямков						
7	Ремонт инженерного оборудования, в том числе: 1) центрального отопления: - радиаторов - трубопроводов - запорной арматуры - промывка и опрессовка 2) котельных: котлов на газовом топливе то же, на угле тепловых пунктов элеваторных узлов 3) горячего водоснабжения: - трубопроводов - запорной арматуры - промывка и опрессовка 4) водопровода: - ремонт и замена арматуры - ремонт и изоляция труб 5) канализации: - ремонт трубопроводов - ремонт колодцев - промывка системы 6) электрооборудования: световой электропроводки						

1	2	3	4	5	6	7	8
	силовой электропроводки вводных устройств электрощитовых электродвигателей						
8	Другие работы						
9	Обеспеченность объекта: _____ (указать запас в днях) котельным топливом _____ (тыс. куб. м) Горюче-смазочными материалами и бензином _____ (тыс. усл. т) Пескоопыльной смесью и химреагентами _____ (тыс. куб. м) Инструментом и инвентарем для зимней уборки территорий _____ (шт)						

IV. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА К ЗИМЕ 20__г.

Комиссия в составе:

председателя - ответственного руководителя обслуживающего предприятия

членов комиссии:

представителей собственников помещений в многоквартирном доме***

(с указанием № квартиры) адрес _____:

1. _____
2. _____
3. _____

представителей специализированных организаций:

1. _____
2. _____
3. _____

и т. д.

произвела проверку вышеуказанного объекта и подтверждает, что данный объект к эксплуатации в зимних условиях подготовлен.

Председатель комиссии:

(подпись)

Члены

(подпись)

"__" _____ 20__г.

Разрешаю эксплуатацию данного дома в зимних условиях 20__г.

Главный инженер ООО "Новоградсервис" _____ Пивоваров В.А.

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПРИНЯТЫ:

Государственный жилищный инспектор южного управления

Главный специалист _____ Тюрина Е.С.

Согласование произведено (с выходом на объект) / (без выхода на объект)
(нужное подчеркнуть)

* Указывается фактическая готовность объекта, в том числе элементов конструкций, инженерного и иного оборудования многоквартирного дома, к эксплуатации в зимний период в соответствии с требованиями СНиП, ВСН и иных нормативных актов.

** План текущего ремонта многоквартирного дома по адресу: _____ на 20__г. и протокол общего собрания собственников многоквартирного дома (со списком собственников, участвовавших в голосовании) об утверждении плана текущего ремонта на 20__г. прилагаются на ____л.

*** Протокол общего собрания многоквартирного дома по адресу: _____ (со списком собственников, участвовавших в голосовании) о выборе представителей собственников на участке в подготовке дома к эксплуатации в зимний период на 20__г. прилагается на ____л.