

г. Барнаул

« ____ » _____ 2013г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Изумрудный город» в лице директора Радина Александра Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственник жилого помещения № ____ общей площадью ____ м² в доме, расположенном по адресу: г. Барнаул, ул.

_____, действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. «Собственник» - лицо, пользующееся, владеющее и распоряжающееся на праве собственности жилым (нежилым) помещением, а также общим имуществом в доме. Доля, в праве общей собственности на общее имущество в доме, Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
2. «Управляющая организация» - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на предоставление услуг по содержанию и ремонту дома, содержанию придомовой территории и предоставлению коммунальных услуг.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Управляющая организация в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в доме, в объеме собранных денежных средств, в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества дома и осуществлять предоставление коммунальных услуг.

2.2 Управляющая компания может оказать дополнительные услуги в пределах своей компетенции за дополнительную плату.

2.3. Условия настоящего договора определены общим собранием Собственников помещений в доме и являются обязательными для исполнения всеми Собственниками помещений и Управляющей организацией.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация имеет право:

- От имени и за счет Собственников организовать заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг Собственнику: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, энергоснабжение, газоснабжение с соблюдением действующих норм и правил.
- Требовать у Собственника своевременной оплаты за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальные услуги и другие платежи, которые обязан произвести Собственник.
- По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив его в известность о дате и времени осмотра.
- Выполнять работы и оказывать услуги, предусмотренные настоящим Договором, в пределах средств, фактически поступивших от Собственников.
- Производить работы, не входящие в состав общего имущества и не предусмотренные настоящим Договором, за дополнительную плату в соответствии с прейскурантом цен на услуги.
- Ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в целях проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу.
- Управляющая компания вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 15 (пятнадцать) дней после письменного предупреждения потребителя в случае неполной оплаты потребителем коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством. Под

неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающий 2 (два) месячных размера оплаты.

- Приостановить предоставление коммунальных услуг при выявлении факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам, вплоть до устранения нарушения.
- Прекратить выдачу справок и любых других документов при наличии задолженности по текущему содержанию и/или капитальному ремонту и/или коммунальной услуге более одного месяца и отсутствии соглашения о погашении долга.
- При установке в многоквартирном доме общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, и не предоставления Собственником до 24 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в жилых помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Барнаула нормативов.
- Проводить проверку работы установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб.
- Принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг в судебном и внесудебном порядке, с привлечением организаций, занимающихся взысканием задолженности.
- Управляющая компания вправе взыскивать причиненный ущерб в виде повреждения общего имущества Собственников дома при установлении вины в законном порядке.

3.2. Собственник имеет право:

- Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с решением Общего собрания Собственников, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Барнаула норматива потребления коммунальных услуг.
- За свой счет устанавливать в принадлежащем помещении индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, аттестованные в установленном порядке, и своевременно осуществлять их техническое обслуживание и поверку.
- Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативно-правовыми актами.
- Собственник дает согласие Управляющей организации на совершение действий с персональными данными для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с ФЗ №152 от 27.07.2006 «О персональных данных».

3.3. Совет МКД имеет право:

- По согласованию с Управляющей организацией, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, а также разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязана:

- 4.1.1. Принять в управление многоквартирный дом и обеспечить его сохранность, техническое содержание и ремонт в объеме собранных денежных средств в соответствии перечнем работ и услуг.
- 4.1.2. Организовать, при соответствующем решении Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, в объеме собранных денежных средств, выполнение работ по текущему ремонту общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении №1 к настоящему договору.
- 4.1.3. Организовать, при соответствующем решении Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, выполнение работ по капитальному ремонту имущества многоквартирного дома за счет средств дополнительно предоставленных Собственниками и аккумулируемых на капитальный ремонт.

В решении о проведении капитального ремонта должен быть определен: объем работ, стоимость ремонта, срок и порядок оплаты.

4.1.4. Вести проектную, техническую, исполнительную документацию на общее имущество и иную документацию на многоквартирный дом, обеспечить её хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.1.5. Вести реестр собственников, оформлять документы для регистрации по месту жительства и месту пребывания, а также выдавать справки.

4.1.6. Предоставить Совету МКД в течение первого квартала текущего года письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

4.1.7. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

4.2. Собственник обязан:

4.2.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в многоквартирном доме, соблюдать правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

4.2.2. Ежемесячно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

4.2.3. Выполнять предусмотренные законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.2.4. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения в соответствии с действующим законодательством (ст.210 ГК.РФ ст. ст.30, 36, 39 ЖК.РФ.).

4.2.5. Собственник не вправе проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества, за исключением замены внутри жилых помещений металлических трубопроводов на пластиковые либо металлопластиковые, выполненной с соблюдением правил выполнения указанных работ.

4.2.6. Собственник обязан своевременно предоставлять в Управляющую организацию сведения:

- О смене Собственника с указанием ФИО нового Собственника и даты вступления нового Собственника в свои права с предоставлением копии договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или арендатора.
- Об изменении количества проживающих (в случаях прибытия и выбытия, сдачи квартиры в наем, аренду и т.п.), в том числе временно проживающих граждан, не зарегистрированных в жилом помещении в установленном законодательством порядке.
- Собственник обязан в течение 7 дней с начала проживания граждан, направить в Управляющую организацию уведомление с указанием периода и дня начала временного проживания граждан. При отсутствии индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов Управляющая организация производит начисления платы за коммунальные услуги на временно проживающих граждан пропорционально количеству прожитых дней.

3.

- В случае не направления Собственником требуемого законодательством Российской Федерации уведомления, Управляющая организация после соответствующей проверки составляет акт, за подписью председателя Совета МКД, фактически проживающих в многоквартирном доме и производит начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, исходя из установленного фактического количества проживающих. Днем начала временного проживания граждан для расчета платы за жилищно-коммунальные услуги считается первый календарный день месяца, в котором составлен акт по выявлению временно проживающих граждан.

- Заранее уведомлять Управляющую организацию об отсутствии на период свыше пяти полных календарных дней потребителей коммунальных услуг для проведения перерасчета.

4.2.7. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

4.2.8. Устранять за свой счет все повреждения общего имущества, если указанные повреждения имущества произошли по вине Собственника, либо лиц, совместно с ним проживающих.

4.2.9. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные приборов учета прошедшие госповерку. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г.Барнаула в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.2.10. При наличии в доме общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, и в случае отсутствия акта приёма-передачи на их обслуживание управляющей организацией, Собственники обязаны за свой счёт осуществлять снятие показаний и выполнять техническое обслуживание установленных приборов. В срок до 24 числа текущего месяца передавать в Управляющую организацию показания приборов учета, установленных в жилых и нежилых помещениях.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме включают в себя:

5.1.1. Плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.2. Плату за коммунальные услуги.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме рассчитывается исходя из доли Собственника на это имущество.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества дома определяется на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

5.4. Размер платы за капитальный ремонт определяется на общем собрании Собственниками жилого дома с учетом предложений Управляющей организации, но не ниже установленного нормативными актами органов власти, на срок не менее чем один год.

5.5. Сумма платежей граждан за содержание, текущий и капитальный ремонт определяется по формуле

$$С_{п}=(S*T_{с})+(S*T_{к})$$

S – площадь помещения принадлежащая собственнику

T_с – тариф за 1м² на содержание и текущий ремонт МКД

T_к – тариф за 1м² на капитальный ремонт МКД

5.6. Расчет за услуги по электроснабжению, водоснабжению, водоотведению, отоплению, газоснабжению, вывозу твердых бытовых отходов производится по тарифам, установленным органом местного самоуправления на расчетные счета ресурсоснабжающих организаций. Тарифы являются обязательными для сторон и дополнительного их согласования не требуют.

5.7. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома, не вошедшее в Приложение №1, являются дополнительными и оплачиваются Собственником по дополнительному соглашению с Управляющей организацией либо иным субъектом, выбранным Собственником.

5.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, по предложению Управляющей организации Собственники на общем собрании принимают решение о проведении указанных работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

5.9. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При этом перерасчет платы по услугам за текущее содержание, отопление и капитальный ремонт не производится.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА

- 6.1. Осуществление контроля за выполнением Договора управления осуществляется путем проверок состояния общего имущества в доме Советом МКД.
- 6.2. Факты выполнения работ отражаются Управляющей организацией в актах выполненных работ с указанием наименования работ и применяемых при этом материалах.
- 6.3. Акты выполненных работ после их выполнения в обязательном порядке подписывается представителем Управляющей организации и членом Совета МКД, а в частном порядке Собственником.
- 6.4. В случае немотивированного отказа от подписания акта, либо игнорирования подписания акта в течение 5 календарных дней, акт считается подписанным.
- 4.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор, может быть, расторгнут по обоюдному согласию сторон.

7.2. Настоящий Договор, может быть, расторгнут досрочно в одностороннем порядке:

- По решению Общего собрания Собственников при ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязанностей по выполнению условий Договора.

О чем Управляющая организация должна быть уведомлена Собственниками в письменной форме не менее чем за 30 дней до срока расторжения Договора. В этом случае до момента расторжения Договора Собственники обязаны компенсировать расходы Управляющей организации по фактическим затратам.

- По инициативе Управляющей организации в случае систематического невыполнения Собственниками своих обязательств по настоящему Договору, в том числе в части оплаты, если сумма неплатежей превысит месячное начисление платы за коммунальные услуги и/или содержание и ремонт дома. Управляющая организация уведомляет Собственников о расторжении Договора за 30 дней до даты его расторжения путем размещения уведомления о расторжении Договора в местах общего пользования (на дверях подъездов и/или информационных досках).

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен сроком на один год.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении либо изменении настоящего Договора за 30 дней до окончания срока его действия. Договор считается продленным (пролонгирован) на неопределённый срок (ст.610 ГК.РФ) и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Споры и / или разногласия, возникающие между Собственником и Управляющей организацией в связи с выполнением обязательств по настоящему Договору, решаются путем переговоров. При не достижении соглашения спор передается на рассмотрение суда.

9.2. В отношении вопросов, не урегулированных настоящим Договором, действуют нормы действующего законодательства Российской Федерации.

9.4. Все изменения и дополнения к Договору действительны в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих сторон.

10. СОСТАВНЫЕ ЧАСТИ ДОГОВОРА

10.1. Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны, имеют одинаковую юридическую силу.

10.2. Приложение к Договору на управление многоквартирным домом, является неотъемлемой частью договора.

Приложение №1 Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет платы за содержание и текущий ремонт МКД.

Управляющая организация:

Собственник:

ООО УК «Изумрудный город»

юр. адрес: 656052, г. Барнаул, ул. А. Петрова, 108^Б
факт. адрес: 656037, г. Барнаул, ул. 80
Гв. Дивизии, 10^А

Директор
М.П.

А.В. Радин

ФИО _____

Зарегистрирован _____

Подпись _____
