Договор № У-2015-1

по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

г. Когалым «02» марта 2015г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Веста»,** внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1148608000386, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора **Карандашова Дмитрия Борисовича**, действующего на основании Устава общества, с одной стороны и

**Председатель Совета многоквартирного дома Тарзина Екатерина Алексеевна**, действующая на основании Положения о совете многоквартирного дома, Протокола № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Когалым, улица Прибалтийская, дом 27, проведенного в форме **за**очного голосования от 27.02.2015г., именуемая в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения собственника жилищно - коммунальными услугами.
2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, проведенного в форме заочного голосования, от «27» февраля 2015 г.
3. Условия настоящего договора определены общим собранием собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.
4. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, Конституцией Российской Федерации, нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, правилами пользования жилыми помещениями гражданами, правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и другими правилами, исходящими из Жилищного кодекса Российской Федерации и принятых в целях его исполнения правовых актов.

2. Термины, используемые в договоре

Управляющая компания - организация, выполняющая функции по управлению, содержанию и ремонту многоквартирных домов и организации обеспечения предоставления жилищно-коммунальных услуг собственникам.

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав общего имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади 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.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги - результат совокупности действий лиц по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, и отоплению, обеспечивающий комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях и пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

Организация коммунальных услуг - обеспечение прохождения ресурса (вода, тепло, стоки, электроэнергия) по внутридомовым инженерным сетям от границы эксплуатационной ответственности, на вводе в дом, или от места соединения коллективного общедомового прибора учета с инженерной сетью, до потребителя (Собственника или нанимателя), без принятия на себя обязательств по покупке вышеуказанных ресурсов.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем.

Ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

3. Предмет договора

1. Собственник поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет Собственника все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по организации предоставления коммунальных услуг Собственнику (лицу, пользующемуся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения), а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.
2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.
3. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение №2) (далее - Общее имущество) и границы эксплуатационной ответственности (Приложение №3) определяются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4. Права и обязанности сторон

1. Права и обязанности Сторон регулируются нормами жилищного законодательства, изданными в целях его исполнения правовыми актами и положениями настоящего договора.

Границы общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого Собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме Утверждеными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491

4.3. Стороны обязаны:

4.3.1.Содержать общее имущество и имущество, находящееся внутри жилого помещения в многоквартирном доме и придомовую территорию в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства от 13 августа 2006 года № 491, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170, Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», Правил пожарной безопасности в Российской Федерации, утв. Приказом МЧС РФ от 18 июня 2003 г. № 313 и иными действующими нормативно-правовыми актами.

4.3.2.Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

4.4. Собственник обязан:

4.4.1. Использовать помещения, находящиеся в его собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

4.4.2. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

4.4.3. Участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.4.4. Своевременно в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений, оплачивать предоставленные ему по настоящему договору услуги.

4.4.5. Обеспечить доступ в принадлежащее на праве собственности помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по локализации аварий.

4.4.6. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправностей сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

Обо всех аварийных ситуациях сообщать в Аварийно- диспетчерскую службу ООО «Сантехсервис» по тел. 2-05-18, по тел. 4-67-80 в ООО «УК «Веста».

4.4.7. В случае если в жилом помещении установлены приборы учета по холодному и горячему водоснабжению, то ежемесячно - до 25 числа текущего месяца предоставлять их показания по телефону 2-60-56, 6-62-47, 4-60-77, по Интернету на сайте [erickog.ru](http://erickog.ru) или путем внесения показаний в счет-квитанцию. В случае не предоставления показаний в установленный срок, начисление производится по нормативу, утвержденному Постановлением Главы города, с последующей корректировкой размера платы в месяце предоставления сведений.

4.4.8. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. В случае, если прибор учета не поверен, то начисление по холодному и горячему водоснабжению производиться по нормативу потребления коммунальных услуг согласно действующего законодательства

4.4.9. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, проведения кабеля для подогрева личного автотранспорта, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов в соответствии с законодательством РФ.

4.4.10. 3а свой счет производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

1. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.
2. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.
3. Члены семьи собственника, проживающие совместно с ним, имеют равные с Собственником права и обязанности, вытекающие из настоящего договора. Дееспособные члены семьи Собственника несут солидарную с Собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора.
4. Иное лицо (наниматель), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, обязанности и несет солидарную ответственность, в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора.
5. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией, не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.4.16. В соответствии с действующим законодательством предоставлять Управляющей компании свои персональные данные и данные членов своей семьи, с правом их передачи и обработки, посредством внесения в электронную базу данных ООО «ЕРИЦ», осуществляющего начисление, прием и перерасчет платежей Собственников за жилищно-коммунальные услуги.

4.4.17. Уведомлять Управляющую компанию:

* о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца;
* об изменении числа проживающих в течение 2 дней, в т.ч. о лицах, вселившихся в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней;
* о передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;
* о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений;
* о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственника и пользователей помещений в целях обеспечения своевременного устранения аварийной ситуации;
* об изменениях в технических характеристиках квартиры, установки приборов учета на предоставляемые коммунальные услуги.

4.4.18. Не производить без письменного разрешения Управляющей компании:

* установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры;
* подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации;
* нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой и электрической энергии).
* самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и технический паспорт жилого (нежилого) помещения.
1. Принимать участие в проводимых Управляющей компанией общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме. В случае не проживания в жилом помещении либо временного отсутствия в период проведения ежегодного (внеочередного) общего собрания предварительно известить собственника-инициатора созыва общего собрания или Управляющую организацию о месте своего пребывания либо об уполномоченном им для принятия решения на основании доверенности лице (Ф.И.О., место жительство доверенного лица).
2. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами РФ, ХМАО -Югры и органа местного самоуправления применительно к условиям настоящего договора.

4.5. Управляющая компания обязана:

1. Выполнять работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.
2. Оказывать обязательные услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 3), а также, в соответствии с соглашениями об изменении условий договора, в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью, определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в течение срока действия настоящего договора.
3. По заявкам Собственников и пользователей помещений оказывать услуги и выполнять работы, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются или выполняются Управляющей компанией за дополнительную плату.
4. Заключать договоры с ресурсоснабжающими и иными организациями от своего имени, но за счет собственника на организацию предоставления коммунальных и жилищных услуг надлежащего качества, в соответствии с действующим законодательством: горячее водоснабжение; холодное водоснабжение; водоотведение; отопление; электроэнергия.
5. В соответствии с действующим законодательством выступать в качестве агента, за вознаграждение совершать по поручению собственников помещений многоквартирного дома (принципала) юридические и иные действия от своего имени, но за счет принципала путем заключения агентских договоров с ресурсоснабжающими и иными организациями, оказывающими жилищно-коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, антенное хозяйство). Вознаграждением за оказанные услуги является плата за управление многоквартирным домом.
6. Предоставлять Собственнику жилищные услуги, включающие в себя работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Управляющая компания вправе выполнять данные услуги самостоятельно или путем заключения Управляющей организацией от своего имени договоров с подрядными организациями, имеющими лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию).
7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.
8. Информировать в письменной форме Собственников помещений об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги в ином размере.
9. 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 общего имущества по настоящему договору. Форма акта оформляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
10. Обеспечить Собственника помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем указания этой информации на платежных документах и(или) размещения объявлений на информационных стендах многоквартирного дома.
11. Для принятия решений на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
12. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника на общем собрании знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора.
13. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.3 Договора.
14. Предоставлять по запросу любого собственника помещения в многоквартирном доме в течение 20 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;

- справки о сумме собранных с Собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;

- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

4.5.15. Организовать начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством.

4.6. Собственник имеет право:

1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, своевременно получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на соответствующей территории норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
2. Определить уполномоченного представителя (Старшего по дому, Председателя Совета многоквартирного дома) для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом.
3. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платы за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг, в порядке установленном законодательством.
4. При причинении имуществу Собственников или пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого помещения требовать от Управляющей компании составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений на основании личного заявления Собственника.
5. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества; об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг, сведения о часах приема Собственников руководителем и специалистами Управляющей компании.
6. В случае необходимости обращаться в Управляющую компанию с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей компанией.
7. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания Собственников.
8. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего договора или о расторжении на общем собрании собственников, в порядке установленном законодательством.

4.7. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
2. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам (соглашениям), заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.
3. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться переданными нежилыми помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.
4. Вносить предложения общему собранию собственников помещений об объеме работ и размере платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
5. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).
6. Принимать меры к Собственнику по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги, а также за работы и услуги по содержанию, ремонту общего имущества и пени в досудебном и судебном порядке.
7. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении сообщить в надзорные органы и организовывать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние (согласно технического паспорта дома) за счет средств собственника или нанимателя помещения.
8. Проникать в жилое помещение без согласия собственника, в порядке, предусмотренном законодательством, только в целях спасения жизни граждан и(или) их имущества при аварийных ситуациях, в случаях, когда место нахождение Собственника или иных лиц, имеющих законные права на проживание в данном жилом помещении, не установлено и Управляющей компанией предприняты все меры для обнаружения Собственника.

4.7.9. Организовывать и проводить проверку технического состояния общедомовых коммунальных систем в помещениях Собственника.

1. Ограничивать, приостанавливать предоставление услуг в случаях и в порядке, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и иными нормативно-правовыми актами, действующими на момент выполнения условий договора.
2. Привлекать ООО «ЕРИЦ» для начисления и приема платежей Собственников за оказанные услуги по настоящему договору, путем заключения договора на оказание услуг по ведению аналитического учета операций, связанных с начислением платы за жилищно-коммунальных услуги населению, агентского договора по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг и договора по приему денежных средств.

4.7.12. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме включает:

- плату за услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

- плату по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, включая работы по управлению многоквартирным домом (Приложение № 4), которая составляет 34,05 руб./м2;

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление. Размер платы за коммунальные услуги (тарифы, нормативы) утверждаются Региональной службой по тарифам ХМАО-Югры (отопление), Федеральной службой по тарифам России (электроснабжение), Администрацией города Когалым (холодное, горячее водоснабжение и водоотведение).

1. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги направляются на расчетный счет оператора по приему платежей для дальнейшего перечисления поставщикам услуг.
2. Размер платы обязательных услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей компании, устанавливается сроком с 01.04.2015 года по 31.03.2016 года.
3. Размер платы за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается сроком с 01.04.2015 года по 31.12.2015 года и подлежит изменению с 01.01.2016 года путем оформления Дополнительного соглашения.
4. Собственники помещения в многоквартирном доме обязаны нести расходы на содержание, принадлежащего им помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт занимаемого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается ежемесячно, как 1/12 от общей годовой платы за содержание и ремонт многоквартирного дома, и устанавливается как цена на 1 кв. м. для расчета ежемесячного размера платы.
5. Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - такой размер устанавливается органом местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством РФ.
6. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги.
7. Внесение платы за дополнительные работы и услуги, оказанные Управляющей организацией отдельным Собственникам (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и размере, установленном соглашением между Собственником, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.
8. 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.
9. В многоквартирном доме, оборудованном коллективными (общедомовыми) приборами учета тепловой энергии размера платы за потребленную тепловую энергию производится в зависимости от решения Собственников, принятого на общем собрании большинством голосов (более 50%):
* либо по фактическим показаниям коллективного (общедомового) прибора учета,
* либо по утвержденным органами местного самоуправления нормативам потребления тепловой энергии с последующей корректировкой 1 раз в год (в декабре текущего года), исходя из фактических показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, но не выше норматива (постановление Администрации города Когалыма от 09.04.2009 г. № 755).

В случае если собственниками на общем собрании не принято вышеуказанное решение и не выбран порядок оплаты - начисление производится по показаниям общедомовых приборов учета в соответствии с действующим законодательством.

1. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей компанией или оператором счета – извещения, в котором указываются: размер платы за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с действующим законодательством.
2. Льготы и субсидии по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.
3. В случае изменения стоимости услуг по Договору, Управляющая компания производит перерасчет суммы подлежащей оплате, со дня вступления изменений в силу в соответствии с действующим законодательством.
4. Срок внесения платежей устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим. Оплата может быть произведена в кассах ООО «ЕРИЦ», банков: ФКБ "Петрокоммерц" в г. Когалыме, филиал ОАО Ханты-Манскийский банк г.Сургут, а также через банкоматы банков: филиал ООО "КБ Стройкредит" в г. Когалыме, филиал ОАО Ханты-Манскийский банк г.Сургут, ФКБ "Петрокоммерц" в г. Когалыме без взимания комиссионого вознаграждения за перевод денежных средств.
5. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в соответствии с действующим законодательством.

6. Ответственность сторон

1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.
2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.
3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.
4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.
5. В случае уклонения Собственником от своевременной оплаты жилищно-коммунальных услуг Управляющая компания вправе прекратить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством. Подключение коммунальных услуг Собственнику производится только после полного погашения задолженности, оплаты пени и услуг по подключению.
6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания, после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки

6.7. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

1. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в случае, если в период его отсутствия не было доступа в квартиру.
2. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц и специалистов Управляющей компании, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).
3. В случае выявления нарушений и получения предписаний, постановлений и иных законных требований, связанных с содержанием и управлением общим имуществом многоквартирного дома, от органов осуществляющих контроль по пожарному, санитарно-эпидемиологическому надзору и иных органов, и отсутствием денежных средств на устранение указанных нарушений, Управляющая компания ставит в известность собственников о необходимости устранения выявленных нарушений путем принятия решения на общем собрании собственников и о дополнительном финансировании работ по устранению выявленных нарушений. В случае если собственники дома не примут решение об устранении нарушений путём их финансирования, ответственность возлагается на собственников жилых помещений.
4. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.
5. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Особые условия

1. Настоящий Договор от имени нескольких собственников одного жилого (нежилого) помещения имеет право по доверенности заключать один из собственников данного помещения.
2. При заключении договора Собственник обязан предъявить и передать копии следующих документов Управляющей компании:
* паспорт;
* документ, подтверждающий право собственности;
1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.
2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

Срок рассмотрения претензии составляет 10 рабочих дней.

1. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение месяца от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.
2. Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей компании предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей компании.

8. Форс-мажор

1. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
2. При наличии влаги на кровельном покрытии многоквартирного дома возможно появление повреждения кровельного покрытия вследствие резких перепадов температуры наружного воздуха, что является обстоятельствами непреодолимой силы и не зависит от стороны, осуществляющей техническое обслуживание данного дома.
3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Порядок подписания настоящего договора

9.1. Настоящий договор подписывается Управляющей компанией и Собственником на основании протокола общего собрания собственников. Протокол такого собрания хранится в порядке, установленном Общим собранием собственников, и подлежит представлению Управляющей компании, Собственникам и лицам, осуществляющим государственный контроль в сфере управления многоквартирными домами по их требованию. Управляющей компанией представляется выписка из указанного протокола по соответствующему решению Общего собрания собственников.

9.2. Настоящий договор составлен на ***21*** листах в количестве 2х экземпляров - по одному экземпляру для каждой из Сторон. Экземпляр договора для Стороны Собственника хранится в порядке, установленном Общим собранием.

9.3. После исполнения условия подписания настоящего договора, Управляющая компания информирует Собственника о дате вступления настоящего договора в силу и дате начала управления многоквартирным домом путем размещения соответствующей информации на информационном стенде или на подъездах многоквартирного дома.

10. Условия и порядок расторжения договора

10.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

1. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.
2. После расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, уполномоченному Общим собранием Собственников.
3. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения настоящего договора с Управляющей компанией.
4. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

11. Срок действия договора

1. Договор заключается сроком на 1 (один) год и действует с 01 апреля 2015 года по 31 марта 2016 года.
2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия не менее чем за 30 календарных дней, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

12. Прочие условия

1. Все изменения, дополнения к настоящему договору приобретают юридическую силу после оформления дополнительных соглашений.
2. Приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, установленный настоящим договором:

- Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение №1).

* Границы эксплуатационной ответственности внутридомовых инженерных сетей (Приложение №2).
* Перечень обязательных услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение №3).
1. Условия настоящего договора распространяются на Собственников, 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 договоров.

Перечень услуг и работ по настоящему договору может быть изменен в соответствии с изменением законодательства путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору, составленного в двух экземплярах и подписанного Сторонами.

