

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Кстово

« _____ »

_____ 201__ год

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Кстовские огни» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Климиной Натальи Александровны, действующей на основании Устава и Лицензии на управление многоквартирными домами № 515 от 02.08.2018 года с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Нижегородская обл., г. Кстово, ул. Полевая д. 6/1 указанные в реестре собственников к настоящему Договору, именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор управления, утвержден на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Нижегородская область, город Кстово, ул. Полевая д.6/1 кв. _____ согласно протокола _____ внеочередного общего собрания собственников помещений от _____.

1.2. При выполнении настоящего Договора стороны руководствуются действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

1.3. Собственник помещения предоставляет свои персональные данные (фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора) и дает согласие на их обработку и передачу третьим лицам (информационно-расчетным центрам, ресурсоснабжающим организациям) в целях их использования для исполнения настоящего Договора, а также по требованию правоохранительных органов и в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, при условии соблюдения требований законодательства о безопасности при их обработке.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Нижегородская область город Кстово,

_____ (далее - многоквартирный дом) в течение согласованного срока, за плату обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечение Собственника и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц коммунальными услугами, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре.

2.2. Состав, характеристики и состояние общего имущества многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Перечень работ/услуг, их состав и периодичность, предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования определены действующим законодательством и обязательны для управляющей компании.

2.4. В зависимости от уровня благоустройства дома при наличии соответствующих централизованных систем Управляющая организация обеспечивает предоставление Собственнику жилых помещений в многоквартирном доме следующие коммунальные услуги:

- горячее и холодное водоснабжение,
- водоотведение,
- электроснабжение,
- теплоснабжение.

2.5. В случае принятия собственником решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном ЖК РФ, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами напрямую с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами такие коммунальные услуги будут предоставляться непосредственно ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действу-

ющим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

3.1.2. От своего имени и за счет Собственника обеспечить предоставление коммунальных услуг в необходимых для Собственника объемах и надлежащего качества, в соответствии с параметрами качества, установленными законодательством Российской Федерации, заключив с ресурсоснабжающими организациями от своего имени и за счет всех Собственников договоры на поставку соответствующих коммунальных ресурсов.

3.1.3. Обеспечить круглосуточную работу аварийно-диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, в сроки, установленные законодательством РФ. Адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб размещаются на информационных стендах, расположенных на первых этажах подъездов многоквартирного дома, а также на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.4. Вести учет и рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственников и лиц, пользующихся на законных основаниях принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, на режим и качество предоставления услуг, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет их исполнения.

3.1.5. Информировать Собственника и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг - в течение суток.

3.1.6. По требованию Собственника и лиц, пользующихся на законных основаниях принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также составления акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением услуг.

3.1.7. Не позднее 3 (трех) дней до проведения плановых работ внутри помещения, принадлежащего Собственнику, согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимся его помещением, время доступа в помещение, или не позднее 15 дней до момента проведения таких работ направить ему письменное уведомление, в котором указываются: предполагаемые дата и время проведения работ, номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, вид и сроки проведения работ.

3.1.8. Производить в соответствии с жилищным законодательством и условиями настоящего Договора уменьшение размера платы за услуги, оказываемые по настоящему Договору в случае нарушения периодичности их оказания, а при предоставлении коммунальных услуг - в случае их ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

3.1.9. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

3.1.10. Принимать участие в приемке в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, находящихся в принадлежащих Собственнику помещениях, с составлением соответствующего акта и фиксацией их начальных показаний.

3.1.11. Предоставлять собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течении первого квартала следующего за истекшим годом. Отчет размещается на официальном сайте управляющей компании в сети Интернет. Отчет предоставляется по форме установленной действующим законодательством.

3.1.12. Обеспечить взаимодействие с органами, осуществляющими постановку и снятие с регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.13. По требованию Собственника и иных лиц, пользующихся его помещением на законных основаниях, выдавать по их письменному заявлению справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и/или из домовой книги и иные, предусмотренные действующим законодательством, документы.

3.1.14. Предоставить Собственнику информацию, состав, порядок, способы и сроки раскрытия которой управляющими организациями установлены законодательством Российской Федерации.

3.1.15. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственников и безопасность при их обработке в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе Федерального закона «О персональных данных».

3.1.16. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать имеющуюся у Управляющей организации техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вновь избранной управляющей компании, товариществу собственников жилья, либо, в случае

непосредственного управления домом собственниками помещений в таком доме - одному из собственников, указанных в решении общего собрания собственников данного многоквартирного дома.

3.1.17. Производить по требованию Собственника сверку платы за услуги по настоящему Договору и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы (выписки из журналов снятий показаний приборов учета), подтверждающие правильность начисления платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации, а также правильность начисления неустоек (штрафов, пеней).

3.1.18. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.2. Управляющая организация имеет право:

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

3.2.2. Требовать от Собственника в соответствии с законодательством внесения платы за жилое помещение, а также платы за потребленные коммунальные услуги, с учетом установленных законом штрафов и пеней.

3.2.3. В заранее согласованное время с Собственником, иными лицами, пользующимися принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, требовать допуска в занимаемое ими помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.2.4. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующихся принадлежащим ему помещением в многоквартирном доме, в случаях невыполнения ими обязанностей, указанных в п. 3.3.1., 3.3.4 настоящего Договора, а также в случае невыполнения обязанности обеспечить доступ в занимаемое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в п. 3.3.6. настоящего Договора.

3.2.5. В заранее согласованное время с Собственником, иными лицами, пользующимися на законных основаниях принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, но не чаще 1 раза в 3 месяца осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, иными лицами, пользующимися принадлежащим Собственнику помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

3.2.6. Принимать участие в общих собраниях собственников без права голосования.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг (за исключением отопления и холодного водоснабжения) в порядке, установленном законодательством и настоящим договором, в случаях:

а) неполной оплаты потребленных по настоящему Договору услуг. Под неполной оплатой услуг понимается наличие задолженности по оплате одной или нескольких услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения с Управляющей организацией о погашении задолженности, заключенного Собственником или уполномоченным собственником лицом, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования Собственником, иным лицом, пользующимся принадлежащим Собственнику помещением в многоквартирном доме бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям;

ж) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло, электроснабжение, а также водоотведение;

з) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций;

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений.

Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней с момента устранения причин, указанных в подпунктах «а» - «з» настоящего пункта, в том числе с момента полного погашения задолженности.

При ограничении предоставления коммунальных услуг Управляющая организация вправе временно уменьшить объемы (количество) подачи Собственнику, лицам, пользующимся принадлежащим Собственнику помещением, отдельных коммунальных ресурсов и (или) ввести режимное предоставление коммунальных услуг.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением настоящего Договора.

3.2.8. При выявлении факта проживания в помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, если это влияет на определение размера платы за оказываемые коммунальные услуги, составить соответствующий акт и направить Собственнику требование о возмещении убытков. При этом, размер убытков определяется стоимостью потребленных коммунальных ресурсов, объем которых рассчитан исходя из количества фактически проживающих в помещении лиц с даты установления факта проживания указанных лиц.

3.2.9. Использовать технические помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома, а также коммунальные ресурсы, поступившие на многоквартирный дом, в объемах необходимых для обеспечения выполнения обязанностей по настоящему Договору (уборка мест общего пользования, полив газонов, проведение ремонтных работ и т.д.).

3.2.10. Для организации сбора платежей по настоящему договору привлекать третьих лиц в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.11. Заключать от собственного имени и в интересах всех Собственников договоры о предоставлении в пользование (ограниченное пользование) третьим лицам отдельных элементов общего имущества многоквартирного дома (части кровли, фасада, мест общего пользования) для размещения рекламных конструкций и стенов, а также оборудования информационно-телекоммуникационных технологий, необходимых для предоставления собственникам помещений соответствующих видов услуг (Интернет, кабельное телевидение, телефонная связь), и т.д. При этом вознаграждение Управляющей организации составляет 10% от денежных средств, полученных по таким договорам.

3.2.12. Принимать решения о реструктуризации задолженности Собственника по настоящему Договору по его письменному заявлению на срок, не более 6 месяцев, при условии своевременной оплаты Собственником текущих платежей.

3.2.13. Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственнику, возникшее из настоящего Договора.

3.2.14. При проведении проверок контролирующими органами привлекать к участию в проверке представителей собственников помещений, если такая проверка связана с принятым собственниками решением об уменьшении состава услуги «содержание общего имущества».

3.2.15. Осуществлять иные права, установленные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, правила пожарной безопасности, а также требования иных нормативных актов, определяющих правила содержания общего имущества и пользования коммунальными услугами.

3.3.2. Участвовать в расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и полученные коммунальные услуги. В случае невнесения платы в установленные сроки уплатить пени установленные действующим законодательством.

Если договором с ресурсоснабжающими организациями предусмотрена оплата ресурсов третьими лицами или в случае уступки Управляющей организацией права денежного требования к Собственнику по оплате потребленных коммунальных услуг ресурсоснабжающей организации, осуществляющей поставку соответствующих коммунальных ресурсов, осуществить оплату по таким обязательствам ресурсоснабжающей организации.

3.3.3. При оборудовании многоквартирного дома коллективными приборами учета оплачивать коммунальные услуги исходя из их показаний. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ, в зависимости от наличия либо отсутствия в многоквартирном доме индивидуальных приборов учета. При отсутствии в жилом или нежилом помещении индивидуального прибора учета коммунальных ресурсов при отсутствии Акта об отсутствии технической возможности установки в данном помещении ИПУ соответствующего вида коммунального ресурса производить оплату с учетом повышающего коэффициента данного вида коммунального ресурса.

3.3.4. Не производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством, с обязательным уведомлением Управляющей организации о произведенных работах, а также не ограничивать доступ к общему имуществу путем возведения в местах общего пользования конструкций (решеток, тамбуров, перегородок), не предусмотренных

технической документацией и без решения общего собрания.

3.3.5. При обнаружении неисправностей (аварий) оборудования, находящегося внутри принадлежащего Собственнику помещения, при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах немедленно сообщать о них в Управляющую организацию и в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

3.3.6. Обеспечить допуск в заранее согласованное с Управляющей организацией время в принадлежащее Собственнику помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.7. В заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 3 месяца) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

3.3.8. Не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем.

3.3.9. Не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.3.10. Не осуществлять самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в технический паспорт помещения.

3.3.11. Не производить никаких работ на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования с Управляющей организацией. Не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения.

3.3.12. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в состав общего имущества в многоквартирном доме, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.3.13. Не использовать мусоропровод для строительного и крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы.

3.3.14. При временном неиспользовании помещения в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего, холодного водоснабжения и газового оборудования.

3.3.15. Использовать приборы учета (коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные), внесенные в государственный реестр средств измерений и обеспечивать сохранность пломб на них, производить их поверку и замену. В случае отсутствия приборов учета установить их за свой счет, если их обязательная установка предусмотрена законодательством Российской Федерации.

3.3.16. Возмещать Управляющей организации убытки, возникшие по вине Собственника, а также иными лицами, пользующимися принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, в случаях невыполнения обязанностей, указанных в п. 3.3.1, 3.3.4, 3.3.6., 3.3.11 настоящего Договора.

3.3.17. Проводить общие собрания собственников в случае получения от Управляющей организации предложения о необходимости его проведения. Собрания по вопросам, указанным в п. 5.7., п.п. «а», «б» п. 7.3. настоящего Договора проводить в очной форме с обязательным приглашением представителей Управляющей организации.

3.3.18. Предоставить в Управляющую организацию информацию, необходимую для реализации настоящего Договора: сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах, свои контактные телефоны, адреса почтовой связи и адреса, телефоны лиц, которые при необходимости могут обеспечить доступ в помещения Собственника, а также иные данные, в том числе для выполнения функции взаимодействия с органами, осуществляющими постановку и снятие с регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания, а также для организации начисления и сбора платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Информировать Управляющую организацию об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 5 рабочих дней с даты произошедших изменений.

3.3.19. Использовать помещение в соответствии с его статусом (жилое/нежилое). В случае использования жилого помещения в коммерческих целях без изменения его статуса, осуществлять оплату коммунальных услуг по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций по соответствующей группе потребителей.

3.3.20. Если помещение имеет статус нежилого собственник этого помещения обязан самостоятельно заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов и предоставить в

управляющую компанию информацию об объемах потребленных ресурсов для начисления потребленного коммунального ресурса на содержание общего имущества МКД.

3.3.21. Предоставить Управляющей организации возможность использовать технические помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома, использования коммунальных ресурсов, поступивших на многоквартирный дом, в объемах, необходимых для обеспечения выполнения обязанностей по настоящему Договору (уборка мест общего пользования, полив газонов, проведение ремонтных работ и т.д.).

3.3.22. Убрать личное транспортное средство с внутривортовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о такой необходимости. Не допускать парковку личного транспортного средства в местах не предназначенных для этой цели на внутривортовой территории.

3.3.23. Самостоятельно заключить договор с ресурсоснабжающей организацией на поставку природного газа.

3.3.24. Осуществлять иные обязанности, установленные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Вносить предложения по вопросам, связанным с обслуживанием многоквартирного дома, путем направления письменного заявления.

3.4.2. Производить переоборудование и перепланировку принадлежащего ему помещения, замену сантехнического и иного оборудования в нем с соблюдением требования действующего законодательства.

3.4.3. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору в соответствии с разделом 5 настоящего Договора. За свой счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Получать от Управляющей организации информацию, связанную с исполнением настоящего Договора, а также информацию, состав, порядок, способы и сроки раскрытия которой управляющими организациями установлены законодательством Российской Федерации.

3.4.6. Обратиться в Управляющую организацию с письменным заявлением о реструктуризации задолженности перед Управляющей организацией по настоящему Договору путем предоставления отсрочки или рассрочки на срок, не более 6 месяцев.

3.4.7. Самостоятельно заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов, если помещение, принадлежащее Собственнику, имеет статус нежилого.

3.4.8. Требовать в соответствии с жилищным законодательством и условиями изменения размера платы за услуги в случае оказания их ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.9. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.10. Осуществлять иные права, установленные законодательством Российской Федерации.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ.

ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ

4.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за содержание жилого помещения и стоимости потребленных коммунальных услуг, которые обязан оплатить Собственник Управляющей организации за весь период действия настоящего Договора.

4.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения определяется решением общего собрания Собственников и составляет на период с _____ года по _____ года в размере _____ руб. с 1 м². С 01.07.2019 года плата за содержание жилья в многоквартирном доме по адресу: г. Кстово, _____ определяется в размере, утвержденном органом местного самоуправления. В случае отсутствия установленной органом местного самоуправления платы за содержание жилья с 01.07.2019 года утвержденная плата за содержание жилья в размере _____ руб. с 1м² подлежит ежегодной индексации на 5%.

4.2.1. В случае изменения нормативных правовых актов, регулирующих деятельность управляющих организаций, согласно которым Управляющей организации законодательно вменяются дополнительные обязанности (функции), в том числе по уплате налогов и сборов, и влекущие дополнительные затраты, не учтенные при установлении платы текущего года, размер платы указанный в п.п. 4.2. настоящего Договора, с учетом ее индексации подлежит увеличению на расчетную величину таких затрат, подтвержденную соответствующей сметой.

4.2.2. Управляющая организация доводит до Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, размер платы на новый календарный год не позднее 10 (десяти)

дней до его начала посредством размещения такой информации на информационных стендах, расположенных на первых этажах многоквартирных домов, официальном сайте Управляющей организации.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанные в соответствии с п. 4.2. и п. 4.2.2. настоящего Договора, считаются согласованными Собственником и не требуют внесения изменений в настоящий Договор, если Собственники не примут решение об установлении иного, от установленного в соответствии с пп.4.2. настоящего Договора размера платы за содержание жилья, путем проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.4. Управляющая организация вправе предложить Собственнику иной размер платы на следующий год в случае, если денежных средств с учетом индексации размера платы за содержание и ремонт будет недостаточно для проведения необходимого текущего ремонта. Необходимость установления иного размера платы подтверждается сметой расходов Управляющей организации. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий календарный год размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения.

4.5. Плата за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, установленных для ресурсоснабжающих организаций по соответствующей категории потребителей органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов, в порядке, установленном действующим законодательством, и объемов потребленных Собственником коммунальных ресурсов. В случае изменения тарифов, новые тарифы применяются с даты, указанной в решении об их установлении. Изменение тарифов не требует внесения изменений в настоящий Договор.

4.6. Объем потребленных коммунальных ресурсов определяется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации в зависимости от наличия или отсутствия коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета.

4.7. Расчетный период для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, оплаты коммунальных услуг устанавливается равным одному календарному месяцу.

4.8. Размер ежемесячной платы за каждую коммунальную услугу рассчитывается в соответствии с действующим жилищным законодательством в зависимости от наличия или отсутствия коллективных (общедомовых) и индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета, учитывающих соответствующий коммунальный ресурс, и подлежит корректировке не реже одного раза в год. Размер платы коммунального ресурса соответствующего вида на содержание общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с нормами действующего законодательства.

4.9. Плата за содержание и ремонт может вноситься Собственником, иным лицом, пользующимся принадлежащим собственнику помещением, авансовыми платежами. Неизрасходованные до расторжения настоящего Договора авансовые платежи подлежат возврату. В случае возврата неиспользованных авансовых платежей Управляющая организация в качестве компенсации на организацию приема и возврата платежей удерживает комиссию в размере 5%.

4.9. При переходе права собственности на помещения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в связи с их приватизацией, датой прекращения обязательств, указанных в п. 4.11, является дата перехода права собственности к новому собственнику.

4.10. Неиспользование Собственником помещения не является основанием для отказа от оплаты по настоящему Договору.

4.11. В случае неоказания или оказания Управляющей организацией услуг ненадлежащего качества перерасчет за соответствующие виды услуг производится в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора на основании письменного заявления Собственника и акта о соответствующем нарушении, направленных в Управляющую организацию не позднее 6 (шести) месяцев с даты составления такого акта.

4.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу, невнесением Собственниками (нанимателями) платы за ремонт соответствующих элементов общего имущества многоквартирного дома или действием обстоятельств непреодолимой силы.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и/или лицами уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Контроль осуществляется Собственником (уполномоченными им лицами) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

- получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами установленными для ее раскрытия действующим законодательством;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
- составления актов о нарушении условий настоящего Договора;
- инициирования общего собрания собственников в очной форме с участием представителей Управляющей организации для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- составления акта оценки качества работы Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный надзор и контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия согласно действующему законодательству.

5.3. В случаях нарушения условий настоящего Договора по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушениях. Акт о нарушениях составляется комиссией в составе не менее четырех человек, включая представителей Управляющей организации и Собственника (нанимателя) помещения, а также не менее двух свидетелей, которыми могут выступать независимые от факта нарушения лица. Формирование комиссии осуществляется иницирующей составление акта Стороной. Если в течение 12 часов с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации или Собственника (нанимателя) не прибыли для проверки факта нарушения или, если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта осуществляется в их отсутствие, но при этом количество свидетелей для его составления должно быть не менее трех человек, а факты нарушений должны быть подтверждены фото и видео материалами.

5.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (или нанимателя)); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, а также сроки для устранения указанных в акте нарушений. Акт составляется не менее чем в двух экземплярах, подписывается всеми членами комиссии, а также свидетелями с указанием их данных для контакта. В случае отказа кого-либо из членов комиссии от подписания акта об этом в акте делается особая отметка с проставлением подписей всех оставшихся участников. Один экземпляр вручается под роспись Собственнику (нанимателю), а второй - под роспись представителю Управляющей организации.

5.5. Не чаще 2 (двух) раз в год в сроки согласованные с Управляющей организацией может осуществляться комиссионное обследование состояния общего имущества многоквартирного дома. Комиссия формируется из числа лиц, уполномоченных общим собранием собственников и представителей Управляющей организации. Результаты комиссионного обследования фиксируются в акте оценки качества работы управляющей организации. Если члены комиссии не пришли к единому мнению в отношении качества выполнения работ и услуг по настоящему Договору и состояния общего имущества, может быть назначено повторное комиссионное обследование с приглашением для участия в нем представителей контролирующих органов и/или органов местного самоуправления.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. Управляющая организация не несет ответственность за неправомерные действия Собственника и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный общему имуществу, имуществу Собственника и жизни граждан, в случае, если данный ущерб наступил в результате:

- существенного нарушения Собственниками обязательств по невнесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, повлекшее необходимость уменьшения объема работ по текущему ремонту общего имущества на сумму недополученных денежных средств .
- неуведомления Управляющей организацией Собственника о проведении планово-предупредительных работ по причине того, что Собственник своевременно не представил информацию, указанную в п. 3.3.18. настоящего Договора.

6.4. Собственник несет ответственность за свои неправомерные действия и неправомерные действия лиц, пользующихся принадлежащим Собственнику помещением в многоквартирном доме, повлекшие причинение вреда другим собственникам и третьим лицам, в том числе в случае необеспечения доступа в принадлежащее ему помещение, необходимого для устранения аварийной ситуации.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством с учетом требований жилищного законодательства и настоящего Договора.

7.2. Условия настоящего Договора в отношении изменения состава общего имущества и его технических характеристик в случаях, когда такие изменения производятся в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, могут быть изменены по предложению Управляющей организации без проведения общего собрания собственников. Предлагаемые изменения доводятся Управляющей организацией до сведения

Собственника путем размещения их редакции на оборотной стороне платежного документа, направляемого Собственнику для оплаты. В случае невозможности опубликования полной редакции изменений на оборотной стороне платежного документа публикуется информация о наличии таких изменений, а полные тексты изменения предоставляются по требованию Собственников в Управляющей компании. Оплата по такому документу признается его согласием на внесение соответствующих изменений.

7.3. Расторжение настоящего Договора по инициативе одной из сторон производится:

а) В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть уведомлена Собственниками не позднее 6 (шести) месяцев до даты расторжения Договора с приложением надлежаще заверенной копии решения общего собрания собственников, подтверждающего такое решение.

б) В случае, если общим собранием собственников, проведенном в очной форме с участием представителя Управляющей организации, работа Управляющей организации признана неудовлетворительной и принято решение о расторжении Договора. Уведомление о расторжении должно быть направлено в адрес Управляющей организации не позднее 3 (трех) месяцев до даты расторжения Договора.

в) По инициативе Управляющей организации в случае ее ликвидации, а также при наступлении обстоятельств не позволяющих осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора, или при существенном нарушении Собственником взятых на себя обязательств по настоящему Договору (в т.ч. в случае, если просрочка исполнения обязательств более 20% собственников от их общего количества в многоквартирном доме по оплате услуг по настоящему Договору превысила трёхмесячный срок).

7.4. Собственник вправе отказаться от пролонгации настоящего Договора на новый срок с обязательным уведомлением об этом Управляющей организации не позднее 6 (шести) месяцев до даты прекращения настоящего Договора с приложением надлежаще заверенной копии решения общего собрания собственников об отказе о пролонгации настоящего Договора на новый срок.

7.5. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных Собственником обязательств перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору. Под расходами в этом случае понимаются:

- стоимость оказанных, но не оплаченных услуг;
- стоимость потребленных, коммунальных услуг;

7.6. Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы в соответствии с действующим законодательством, при условии получения от Собственников такой документации при заключении настоящего Договора.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Собственника, согласно п. 7.3., а также отказа от его пролонгации на новый срок Собственник обязан до даты прекращения действия настоящего Договора погасить всю числящуюся за ним задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, возместить все затраты Управляющей организации, указанные в п. 7.5. настоящего Договора.

7.8. В случае невыполнения условия, указанного в п. 7.7., в установленные сроки, дата расторжения настоящего договора, указанная в решении общего собрания Собственников, автоматически переносится на период до полного погашения задолженности всеми Собственниками или вновь избранной управляющей организации.

7.9. Если до расторжения настоящего Договора, а также в случае отказа от пролонгации его на новый срок, денежные средства, полученные от Собственников в качестве платы за капитальный ремонт, а также от сдачи отдельных элементов общего имущества в пользование (ограниченное пользование) третьим лицам не были израсходованы по их целевому назначению, данные средства и неизрасходованные авансы подлежат возврату в порядке, установленном в решении общего собрания собственников помещений, за вычетом расходов на организацию их возврата.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (пять) лет с _____.

8.2. Если за 6 месяцев до окончания срока действия настоящего договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации договора со стороны всех Собственников помещений в многоквартирном доме, направляемый Управляющей организации, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор заключен в письменной форме путем составления одного (основного) документа. Подписание со стороны собственников осуществляется согласно реестру собственников помещений многоквартирного дома, с учетом п. 1.1. настоящего Договора.

9.2. Собственник помещения имеет право требовать подписания с Управляющей организацией отдельного дополнительного экземпляра договора управления, который будет иметь равную с основным документом юридическую

силу.

9.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение 1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.

Приложение 2. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками помещений многоквартирного дома.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация: ООО «УК «Кстовские огни»

607661, Нижегородская область, г. Кстово, ул.Магистральная,д.4Б, офис 25

ИНН/КПП 5250063404/525001001 ОГРН 11552500015484

ПАО Сбербанк Р/сч 40702810142000015484 БИК 042202603 Кор/сч 30101810900000000603

Тел. (83145) 2-73-02 e-mail: dukkstovo@mail.ru

Директор _____ Н.А. Климина

Собственник – по реестру собственников

СОСТАВ И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
город Кстово, _____

1. Год постройки _____
2. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - _____
5. Количество этажей _____
6. Наличие подвала _____
7. Наличие цокольного этажа _____
8. Наличие мансарды _____
9. Наличие мезонина _____
10. Количество квартир _____
11. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____
12. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодных для проживания _____
13. Перечень жилых помещений, признанных непригодных для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодных для проживания) _____
14. Площадь:
 - а) жилых помещений (общая площадь квартир) _____
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____
15. Уборочная площадь межквартирных лестничных площадок _____
17. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____
18. Кадастровый номер земельного участка _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома,
включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Монолитный железобетонный ростверк.	Хорошее
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные стены-из силикатного кирпича с утеплением из ПСБ и облицовочного кирпича, внутренние стены-силикатный кирпич.	Хорошее
3. Перегородки	Газосиликатные блоки, гипсовые пазогребневые плиты, силикатные пазогребневые блоки.	Хорошее

4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	Железобетонные пустотные плиты.	Хорошее
5. Крыша	Четырехскатная с покрытием из металлического профнастила.	Хорошее
6. Полы	В жилых и нежилых помещениях линолеум; в санузлах, коридорах и общедомовых холлах-керамическая плитка.	Хорошее
7. Проемы, окна, двери (другое)	Окна пластиковые с двухкамерными стеклопакетами. Двери межкомнатные деревянные, входные металлические.	Хорошее
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление	Электроснабжение-трехпроводная медная разводка, холодное водоснабжение стояки-трубы полипропиленовые диам. 20 мм., водоотведение-стояки пластиковые трубы, отопление- от индивидуальных газовых котлов.	Хорошее
11. Крыльца	Основание-железобетонная плита, крыша двускатная с покрытием профнастилом.	Хорошее

Директор ООО «Управляющая компания Кстовские огни»

_____ Н.А. Климина

Собственник
по реестру собственников

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования
между Управляющей организацией и Собственниками многоквартирного дома.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора управления многоквартирным домом, заключенного между ООО «Управляющая компания Кстовские огни», именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», и собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Кстово, _____ и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками установлена:

Вид сети, оборудования	Зона ответственности Управляющей организации	Зона ответственности Собственника
Холодное водоснабжение	Стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства на стояке ХВС в помещении Собственника	Разводка внутри помещения Собственника включительно от первого отключающего устройства на стояке ХВС в помещении Собственника
Система электроснабжения	Вводные шкафы, вводно-распределительные устройства, аппаратура защиты, контроля и управления, коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии общедомовые, этажные щитки и шкафы, осветительные установки помещений общего пользования.	Разводка внутри помещения от индивидуального прибора учета (включительно)
Канализация	До места присоединения сантехнических приборов или канализационной разводки в помещении Собственника к канализационному стояку	От места присоединения сантехнических приборов или канализационной разводки в помещении Собственника к канализационному стояку
Приборы учета ГВС, ХВС, электрической энергии**	Общедомовые (при наличии)	Индивидуальные (общеквартирные) (при наличии)

2. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней.

4. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

5. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения таких работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу третьих лиц, имуществу Управляющей организации, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий и иных негативных последствий, вызванных проведением таких работ, производится за счет средств Собственника.

6. Ответственность за эксплуатацию отопительных приборов, находящихся в жилых и нежилых помещениях помещения возлагается на Собственника.

7. Ответственность за эксплуатацию отопительных приборов, находящихся в местах общего пользования несет Управляющая организация.

*

** При наличии данных приборов учета

Директор ООО «Управляющая компания Кстовские огни»

_____ **Н.А. Климина**

**Собственник
по реестру собственников**