

Договор № _____
управления многоквартирным домом

г. Новосибирск

« _____ » _____ 201_____ года

именуемый (-ая/-ые) в дальнейшем «Собственник (и)», владеющий (-ая/-ие) помещением (квартира, офис) № _____, общей площадью _____ кв.м. в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. _____, дом № _____ с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью Жилищно-эксплуатационная компания «Левобережная» (ООО ЖЭК «Левобережная»**), лицензия № 054-000044, выданная Государственной жилищной инспекцией Новосибирской области 20.04.2015 г., в лице директора Горина Владимира Александровича, действующего на основании Устава, далее по тексту «Управляющая компания», с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые - «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 161,162 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. _____, дом № _____ (далее по тексту – «Многоквартирный дом»).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством РФ и иными правовыми и нормативными актами Российской Федерации, Новосибирской области, города Новосибирска.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, также надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

2.2. По настоящему Договору Управляющая компания, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять жилищные услуги надлежащего качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Объемы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливаются с учетом требований санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства Российской Федерации.

Качество предоставления указанных выше услуг должно соответствовать Правилам предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством Российской Федерации.

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

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы вводных автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

2.3. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором дополнительных работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ (оказания услуг), стоимость работ (услуг), порядок их оплаты и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле его собственности в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом на условиях настоящего договора.

3.1.2. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию, текущему ремонту, дополнительные услуги, связанные с обеспечением сохранности общего имущества на период проведения ремонтно-строительных работ по доведению помещений до состояния, пригодного для использования их по целевому назначению, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц.

3.1.3. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных систем (сетей), являющихся общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.4. Проводить начисление, перерасчет платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, техническому обслуживанию, дополнительные услуги, а также прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

3.1.5. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов, технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, регламентирующих оказание жилищных и коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.6. Рассматривать в течение 10 дней жалобы и заявления Собственников помещений, давать по ним мотивированные ответы, касающиеся предоставления услуг по содержанию и ремонту помещений.

3.1.7. Вести и хранить документацию, полученную от управлявшей ранее организации (заказчика-застройщика), вносить в техническую и иную документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также состояние взаиморасчетов по настоящему Договору. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.8. Представлять ежегодно в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год, по запросу Собственника помещения.

3.1.9. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу Собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо - в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений в доме - одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, либо, если такой собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

3.1.10. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.12. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.13. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую и иную необходимую отчетность по управлению Многоквартирным домом.

3.1.14. Принимать документы для осуществления регистрационных действий, выдавать необходимые справки, характеристики, осуществлять взаимодействие с уполномоченными контролирующими, надзорными, административными и иными органами.

3.1.15. Выявлять должников по платежам за жилищно-коммунальные услуги и принимать меры по взысканию задолженности в установленном порядке.

3.1.16. Принимать от Собственника плату путем безналичного расчета за содержание, текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом и другие услуги.

3.1.17. По распоряжению Собственников, отраженному в соответствующем документе, Управляющая компания обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.18. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей

информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.20. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.21. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.23. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за сутки до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.24. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов) произвести сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание, техническое обслуживание общего имущества, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.25. На основании заявления Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.26. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.

3.2. Управляющая компания имеет право:

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

3.2.2. Поручать выполнение отдельных обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных систем (сетей), являющихся общим имуществом Собственников помещений многоквартирного дома с организациями, через сети которых осуществляется подача электрической и тепловой энергии, холодной воды и предоставляются услуги водоотведения.

3.2.5. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных услуг, так же прочих услуг направлять на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных и прочих услуг: оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту; компенсацию инвестированных управляющей компанией в общее имущество средств; возмещение убытков по актам вандализма; штрафным санкциям, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.2.6. Доходы, полученные за предоставляемые услуги, превышающие расходы по оплате, Управляющая компания вправе направлять на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, а также ликвидацию аварий.

3.2.7. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом Многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.8. Требовать допуска представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время в занимаемое им помещение, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.9. В случае непредставления Собственником до 25-го числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Новосибирска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.10. Проверять правильность снятия Собственником (потребителем) показаний индивидуальных приборов учета, их исправность, а также целостность на них пломб в заранее согласованное с собственником (потребителем) время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев

3.2.11. В случае неоднократного (2 и более раз) отказа Собственником (потребителем) в допуске представителей Управляющей компании в занимаемое им помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Новосибирска нормативов, начиная с месяца, в котором Собственник (потребитель) во второй раз не допустил представителей Управляющей компании для снятия показаний индивидуальных приборов учета, до месяца (включительно), в котором Собственник (потребитель) устранил указанное нарушение. При этом Управляющая компания производит перерасчет размера платы за коммунальные

услуги с применением показаний приборов учета в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.12. Предъявлять к Собственнику требования по своевременному внесению обязательных платежей. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

3.2.13. В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с чрезвычайными ситуациями, с ликвидацией аварий, последствий аварий Управляющая компания вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет средств собственников помещений многоквартирного дома с целью сохранения общего имущества от гибели и порчи.

3.2.14. Осуществлять обработку, включающую в себя сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных Собственников помещений.

3.2.15. Оказывать Собственникам помещений дополнительные услуги в соответствии с перечнем, прейскурантом, расценками восстановительного ремонта, с оплатой за счет средств Собственников помещений.

3.2.16. Принимать участие в общих собраниях собственников.

3.2.17. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.18. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Собственник помещения обязуется:

3.3.1. Передать Управляющей компании полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором.

3.3.2. Соблюдать Нормы и правила пользования помещениями в многоквартирном доме, содержания его имущества и придомовой территории, Правила пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, санитарно-эпидемиологические, экологические, архитектурно-градостроительные, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством, в том числе:

- не нарушать права и законные интересы других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах;
- перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери;
- поддерживать чистоту и порядок на балконах, лоджиях, в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования;
- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места - оборудованные контейнеры;
- не допускать засорения канализации, мусоропровода;
- не допускать курение в местах общего пользования.

3.3.3. Содержать собственное помещение, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности, в технически исправном состоянии, производить его ремонт за свой счет и в сроки, установленные жилищным законодательством.

3.3.4. При временном отсутствии в жилом помещении на срок более 2-х суток, перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.5. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.6. Принимать необходимые меры для уменьшения последствий (ущерба), вызванных аварийными ситуациями.

3.3.7. Обеспечить доступ в принадлежащее Собственнику помещение представителям Управляющей компании и представителям специализированных организаций, имеющих соответствующие полномочия, для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, и выполнения необходимого ремонта внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания и работ по ликвидации аварий.

3.3.8. Предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (-ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся с учетом фактической численности проживающих, без учета льгот.
- о смене Собственника;
- о внесенных изменениях в ЕГРП;
- представить Управляющей компании копию Договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца. Данные сведения предоставляются в течение 10 дней со дня наступления указанных событий.

3.3.9. В период с 23 по 25 число каждого месяца предоставлять Управляющей компании показания приборов учета следующими способами: направить сообщения по электронной почте на адрес: pokaz@uklevo.ru ; поместить показания в ящик для сбора показаний ИПУ на первом этаже

многоквартирного дома на бумажном носителе. Для расчета оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета.

Если прибор учета не проверен или отсутствует, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Новосибирска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3.3.10. Выполнять решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

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

3.3.12. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств в электропроводах, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.13. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб, за достоверность снятия показаний.

3.3.14. При выходе из строя прибора, в течение 2-х дней, сообщить Управляющей компании, для корректировки расчетов.

3.3.15. Производить за свой счет повторное опломбирование, техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

3.3.16. В случае изменения нагрузки на электрическую сеть помещения в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности предоставлять в Управляющую компанию согласованный с энергоснабжающей организацией проект.

3.3.17. При отчуждении помещения третьим лицам, либо уступке права требования способствовать заключению Управляющей компанией с новым владельцем помещения Договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

3.3.18. Не передавать предусмотренные настоящим Договором права другим Управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

3.3.19. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к условиям настоящего Договора.

3.4. Собственник помещения имеет право:

3.4.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и настоящим Договором.

3.4.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

3.4.3. Требовать снижения платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.4.4. Получать от Управляющей компании акты о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.

3.4.5. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании.

3.4.6. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей компании в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.7. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей компании по настоящему договору.

3.4.8. На общем собрании собственников назначать уполномоченных лиц для взаимодействия с Управляющей компанией в целях оперативного принятия решений по содержанию и ремонту общего имущества лиц, а также определять их полномочия.

3.5. Собственнику помещения запрещается:

3.5.1. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы; машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, не предназначенные для использования в домашних условиях; дополнительные секции приборов отопления, регулирующие устройства.

3.5.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта и не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.5.3. Производить слив теплоносителя из системы отопления.

3.5.4. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам минуя приборы учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой дом и в технический паспорт жилого помещения.

3.5.5. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, выше параметров, указанных в техническом паспорте помещения.

3.5.6. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета без

согласования с Управляющей компанией.

3.5.7. Осуществлять самостоятельную установку систем кондиционирования на фасад здания не предусмотренным законом способом.

3.5.8. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Цена настоящего Договора определяется размером платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе по управлению многоквартирным домом. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и их цена, указаны в Приложении №2 к настоящему Договору.

4.2. Размер платы по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме определяется соразмерно доли Собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество.

4.3. Плата за содержание и техническое обслуживание помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства к настоящему договору

По истечении первого года действия Договора размер платы может быть пересмотрен, решением общего собрания собственников дома.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги (ресурсы) рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления в порядке, определенном федеральным законом. До ввода индивидуальных и коллективных (общедомовых) приборов учета в эксплуатацию Размер платы за коммунальные услуги (ресурсы) определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органом местного самоуправления.

4.5. Оплата коммунальных услуг, оплата стоимости дополнительных услуг по вывозу крупногабаритного мусора и оплата за содержание осуществляется собственником помещения с момента подписания акта приема-передачи Помещения между Владельцем помещения и Застройщиком.

4.6. При изменении уполномоченными органами власти тарифов на коммунальные услуги, не требуется заключение дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему договору. При расчетах за коммунальные услуги применяются новые тарифы с момента введения их в действие.

4.7. Управляющая компания информирует Собственников помещений об изменении размера платы за помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за помещение и коммунальные услуги в ином размере. Информация об изменении размера платы за помещение и коммунальные услуги транслируется путем размещения объявления в общедоступных местах многоквартирного дома, в том числе на информационных стендах или путем направления электронного письма на электронную почту владельца помещения.

4.8. Собственник помещения ежемесячно не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца, обязан предоставить показания приборов учета горячего и холодного водоснабжения в Управляющую компанию для произведения расчетов к оплате за коммунальные услуги.

4.9. Прием платежей за помещение и коммунальные услуги осуществляется в отделениях Банков, использующих электронные или иные платежные системы путем перечисления на расчетный счет управляющей компании.

4.10. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт Многоквартирного дома.

4.11. При временном отсутствии Собственника помещения, внесение платы за отдельные виды жилищных и коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляются с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера Платы за помещение и коммунальные услуги осуществляются в соответствии с действующим законодательством.

4.13. Собственник помещения несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за помещение и коммунальные услуги (должник), обязан уплатить Управляющей компании пени в размере, установленном действующим законодательством.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по настоящему Договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Управляющая компания несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору в объеме предоставленных полномочий, а также, несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу в многоквартирном доме в результате ее неправомерных действий (бездействия) в размере причиненного ущерба.

5.3. Управляющая компания несет ответственность за сроки, объем и качество предоставляемых услуг и работ по содержанию и текущему ремонту в течение всего периода действия настоящего Договора.

5.4. Управляющая компания не несет ответственность:

- по обязательствам, возникшим вследствие противоправных действий (бездействия) Собственников помещения и лиц, проживающих в доме;

- в случае использования Собственником помещения общего имущества не по назначению и с нарушением законодательства;

- за неблагоприятные последствия, возникшие в результате аварий и происшествий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности предусмотреть и устранить причины, вызвавшие такие аварии и происшествия (стихийные бедствия, вандализм, поджог, кража и т.д.).

5.5. Собственник помещения несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома несет(ут):

- виновный в причинении ущерба, оплачивает полную стоимость восстановительного ремонта, на основании акта о порче имущества. Акт составляется представителем Управляющей компании с участием лица, виновного в причинении ущерба. Отказ лица, виновного в причинении ущерба, от подписания акта не является основанием освобождения его от ответственности. Размер причиненного ущерба определяется согласно расценкам восстановительного ремонта, утвержденного Управляющей компанией.

- собственники многоквартирного дома, в случае причинения ущерба не установленными лицами. Факт причинения ущерба и его размер устанавливается актом о причинении ущерба общему имуществу многоквартирного дома, составленному Управляющей компанией в присутствии не менее двух собственников имущества многоквартирного дома. Размер причиненного ущерба определяется согласно расценкам восстановительного ремонта, утвержденного Управляющей компанией.

5.7. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей компанией, третьими лицами и членами их семей.

5.8. Собственник обязан возместить расходы по устранению последствий аварий и иных ситуаций, возникших в результате проведения работ по ремонту (замене и т.п.) элементов общего имущества в многоквартирном доме в том случае, если эти работы проводились собственником самостоятельно либо третьими лицами, привлеченными собственником.

5.9. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за жилищные и коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество зарегистрированных, после соответствующей проверки и составления акта, Управляющая компания вправе в судебном порядке взыскать с Собственника плату, не полученную по настоящему Договору.

5.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома до принятия дома в управление Управляющей компанией, и отказа Собственников на финансирование проведения его ремонта или замены Управляющая компания не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту такого общего имущества.

5.11. Собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.12. В случае не принятия собственниками на общем собрании решения о проведении работ, предписанных органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая компания выполняет предписанные работы, и производит начисления стоимости этих работ на лицевые счета собственникам.

5.13. В случае не проведения общего собрания, непринятия решения о своевременном выполнении работ (ремонте общего имущества), не предусмотренных настоящим Договором, Собственники несут ответственность за ущерб, наступивший в результате этого.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

В случае, если Собственником помещения является муниципальное образование город Новосибирск, предоставляющее жилое помещение по договору социального или коммерческого найма, все положения настоящего Договора действуют в отношении нанимателей (права и обязанности собственника по настоящему Договору возникают также у нанимателей, права и обязанности Управляющей компании возникают также перед нанимателем), за исключением условий договора, предусматривающих вынесения решений в отношении общего имущества Собственников в Многоквартирном доме.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его обеими сторонами и действует в течение 3 (трех) лет.

7.2. Полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником помещения и приобретаются Управляющей компанией с «__» _____ 2017 г.

7.3. Настоящий договор может быть изменен и (или) расторгнут по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

7.4. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании, пропорционально доле на общее имущество, по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в общее имущество.

7.5. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если ни одна из Сторон не заявит о его прекращении за 60 дней до окончания срока действия Договора.

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

7.7. Споры, возникающие между Собственником помещения и Управляющей компанией в процессе реализации настоящего Договора, Стороны стремятся решить путем достижения соглашения по спорным вопросам.

7.8. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

8.2. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.3. Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник помещения заключил Договор управления домом.

8.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

8.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №2 - Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник (1) помещения:

паспорт: серия _____ № _____

Выдан _____

«__» _____ г.

Зарегистрирован(а) по адресу:

Тел. _____

E-mail: _____

Управляющая компания:

ООО ЖЭК «Левобережная»

Юр. Адрес: 630106, г. Новосибирск,

Ул. Сибиряков-Гвардейцев, 82

Почтовый адрес: 630136, г. Новосибирск-136,
а/я 282

Тел. 209-31-05, 209-31-03

ИНН 5403339042 КПП 540301001

Р/сч 40702810002000001141

в филиале МЦП ПАО «Ханты-Мансийский
банк Открытие»

К/сч 30101810250040000870

БИК 04504870

Директор _____ /Горин В.А.

Собственник (2) помещения:

паспорт: серия _____ № _____

Выдан _____

« ____ » _____ г.

Зарегистрирован(а) по адресу:

Собственник (3) помещения:

паспорт: серия _____ № _____

Выдан _____

« ____ » _____ г.

Зарегистрирован(а) по адресу:

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

К общему имуществу многоквартирного дома относится:

- фундамент дома;
- подвальное помещение с вентиляционными окнами;
- цоколь и отмостка;
- чердачное помещение дома с перекрытием и кровлей, слуховыми окнами, несущей конструкцией;
- крыльцо подъездов с козырьками;
- стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, швы, стыки и элементы крепления панелей и конструкций;
- внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с перекрытия дома талой и дождевой воды;
- входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, колясочные, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок, балконные площадки на лестничных площадках;
- коридоры, проходы с дверями и перегородками;
- система вентиляции помещений дома;
- мусоропроводы с клапанами, дефлекторами, зачистными устройствами, шиберами, мусорокамерами и оборудованием для них;
- общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, индивидуальный тепловой пункт (ИТП), коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
- вводные распределительные устройства, электрощитовые, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения;
- заземляющие устройства;
- электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования и обеспечивающие наружное придомовое освещение;
- радио и телеоборудование, общедомовые антенны, шкафы для слаботочных устройств с аппаратами защиты и управления;
- тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
- пассажирские и грузовые лифты со всеми агрегатами, кабельной продукцией и элементами управления и безопасности, лифтовые комнаты;
- автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов, системы видеонаблюдения и безопасности;
- пожарные лестницы;
- придомовая территория с растениями и конструкциями (детская площадка, урны для мусора, скамейки) в границах определенных органом местного самоуправления.

Собственник помещения

Управляющая компания
ООО ЖЭК «Левобережная»
Директор _____