

ДОГОВОР

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ _____

Ростовская область город Таганрог

«__» августа 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СервисСтрой», именуемое далее «Управляющая организация», в лице директора Щитова Сергея Игоревича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и «Собственник», в лице _____, являющегося собственником помещения (квартиры) № _____, общей площадью _____ кв. м., многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: _____ (далее – МЖД), именуемые далее с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор на основании Протокола № __ общего собрания «Собственников» о нижеследующем:

1. Цель Договора

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома.

2.3. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, предоставленных и возложенных Собственниками на основании настоящего Договора и имеющихся ресурсов. В своей деятельности Управляющая организация руководствуется нормативно правовыми актами Российской Федерации: Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г., Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г., Постановления Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г., Постановление Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г., Федерального Закона № 149 ФЗ от 27.07.2006г., Федерального закон РФ № 152-ФЗ (ред. от 29.07.2017), Федерального закона № 261 ФЗ от 23.11.2009 г.

3. Термины и понятия, используемые в Договоре

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

3.2. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту -общее имущество) - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, 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 этом земельном участке.

Имущество, обслуживающее более одного многоквартирного дома, не является общим имуществом (транзитные сети электро-, газо-, водоснабжения и др.);

3.3. Состав общего имущества – это имущество, включающее внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения и газоснабжения, включая стояки, ответвления от стояков - от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков; состоящую из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых, если таковые имеются) приборов

учета, а также иного имущества, указанного в Приложении №1 настоящего Договора фактически расположенное на территории многоквартирного дома;

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

3.5. Общая площадь жилого помещения – это сумма площади всех частей такого помещения, включая помещения вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

3.6. Коммунальные услуги – это холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение.

3.7. Содержание общего имущества многоквартирного дома –это комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, общедомовых приборов учета (если таковые имеются), а также технических помещений многоквартирного дома;
- договорные взаимоотношения с собственниками помещений многоквартирного дома, поставщикам жилищно- коммунальных услуг, организацией занимающейся изготовлением и рассылкой квитанций, организациями, осуществляющими прием платежей;
- осмотры, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- подготовку к сезонной эксплуатации;
- освещение помещений общего пользования;
- уборку и очистку земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, образовавшихся в результате деятельности Собственников помещений;
- кронирование и удаление деревьев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества, если таковое предусмотрено законодательством РФ.

3.8. Текущий 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. Включает:

- текущий ремонт инженерных систем;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств.

3.9. Плата за содержание и ремонт общего имущества – это плата, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В состав платы за содержание и ремонт общего имущества по настоящему Договору

не включаются и выполняются Собственником самостоятельно за счет собственных средств следующие работы:

- содержание, текущий и капитальный ремонт принадлежащего ему помещения и иного имущества, не относящегося к общему имуществу, в пределах границ ответственности, в том числе: дверей квартиры, дверей и окон, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования; утепление оконных и балконных проемов, замен; разбитых стекол окон и балконных дверей, содержание и ремонт ограждений балконов, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования.

4. Предмет Договора

4.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника помещения в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, предоставлять коммунальные услуги собственнику помещения в данном доме или лицу, пользующемуся этим помещением, при условии своевременной оплаты Собственником за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальных услуг, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

4.2. Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора. В Приложении № 1 указывается состояние общего имущества согласно Акту технического состояния многоквартирного дома, подписанного лицом, уполномоченным собственниками многоквартирного дома, или председателем совета многоквартирного дома и представителем Управляющей организации.

4.3. Перечень видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и их периодичность определены с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложении № 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора. Перечень видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества может быть изменен по соглашению Сторон.

4.4. Управляющая организация по настоящему Договору организует предоставление следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), электроснабжение и газоснабжение.

5. Права и обязанности Собственников

Собственник пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации и настоящим Договором. Собственник помещения, являющийся потребителем, осуществляет права и обязанности в соответствии с Законом Российской Федерации № 2300-1 от 07.02.1992г. «О защите прав потребителей», Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ № 3073 от 23.05.2006 г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

5.1. Собственник имеет право:

5.1.1. Голосовать за изменение способа управления многоквартирным домом на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме

5.1.2. Избирать уполномоченного представителя Собственников многоквартирного дома для заключения договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, определенных решением общего собрания;

5.1.3. Предлагать Управляющей организации выделять денежные средства из статьи «Содержание дома» для выплаты уполномоченному по дому или председателю совета многоквартирного дома вознаграждения за выполнение обязанностей.

5.1.4. Требовать предоставления коммунальных услуг надлежащего качества в объеме не ниже установленного действующими нормативно-правовыми актами.

5.1.5. Требовать устранения аварий на общем имуществе в установленные сроки.

5.1.6. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ решение об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

5.1.7. Требовать от управляющей организации своевременного и качественного выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложениях 2-3 настоящего Договора.

5.1.8. Вносить предложения об изменении или расторжении настоящего Договора на общем собрании собственников многоквартирного дома.

5.1.9. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.1.10. Пользования общим имуществом многоквартирного дома и на изменение режима пользования общим имуществом дома.

5.1.11. Собственники имеют другие права, предусмотренные существующим законодательством.

5.2. Собственники обязаны:

5.2.1. Соблюдать правила содержания общего имущества и правила пользования жилым помещением, не нарушая прав и законных интересов других собственников, нанимателей и лиц, проживающих в соседних помещениях.

5.2.2. В порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами и разделом 10 настоящего Договора, на основании предоставленных Управляющей организацией платежных документов своевременно и полностью вносить плату:

- за содержание и ремонт общего имущества;

- за коммунальные услуги;

- за управление МЖД;

5.2.3. Использовать жилое помещение для проживания граждан, а также для иных целей, которые допускаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.4. Поддерживать надлежащее состояние и обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять работы в многоквартирном доме и не совершать иные действия, приводящие к порче общего и другого имущества в многоквартирном доме;

5.2.5. Обеспечивать сохранность принадлежащих им помещений и нести расходы на содержание, текущий ремонт имущества, не относящегося к общему имуществу.

5.2.6. Обеспечивать возможность своевременного выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение представителей Управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния общедомового внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей организации для ликвидации аварий - в любое время.

5.2.7. Уведомлять в письменном виде Управляющую организацию об изменении условий или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, длительного отсутствия собственников в помещении (отъезд), возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 10 рабочих дней от даты произошедших изменений. При длительном отсутствии оставить координаты лиц, способных в случае аварийной ситуации обеспечить доступ Управляющей организации в помещение для устранения причин аварии.

5.2.8. При обнаружении неисправностей (аварий, пожаров) внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации или по указанному Управляющей организацией телефону в аварийно-диспетчерскую службу. А также в соответствующие органы государственной власти или местного самоуправления. При наличии возможности - принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

5.2.9. При наличии приборов учета предоставляемых коммунальных услуг, использовать приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.

5.2.10. Обеспечить сохранность пломб на общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета, установленных в помещении.

5.2.11. В установленные действующими нормативно-правовыми актами сроки осуществлять проверку общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и предоставлять сведения Управляющей организации.

5.2.12. В заранее согласованное с Управляющей организацией время обеспечить Управляющей организации допуск в жилые помещения для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

5.2.13. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета или общих (квартирных) и предоставлять сведения ресурсоснабжающим организациям в срок до 10 числа месяца следующего за отчетным.

5.2.14. Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, устанавливать сроки и порядок проведения годового общего собрания, а также порядок уведомления собственников о принятых им решениях.

5.2.15. При необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе по предложению Управляющей организации, принимать на общем собрании собственников решение о выполнении дополнительных работ, не учтенных в Приложении № 2 к настоящему Договору, за дополнительную плату.

5.2.16. Не размещать в подвалах, на чердаках и лестничных площадках бытовые вещи, оборудование, инвентарь и др. предметы, не загромождать входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию, инвентарю и инженерным сетям.

5.2.17. Обеспечить доступ к общему имуществу, находящемуся в помещении Собственников.

5.2.18. Соблюдать правила пожарной безопасности.

5.2.19. Собственник нежилого помещения, используемого в коммерческой деятельности, в случае изменения вида этой деятельности обязан заблаговременно (за один месяц) уведомить об этом уполномоченного представителя собственников дома или председателя совета дома и Управляющую компанию.

5.3. Собственнику запрещается:

5.3.1. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и электрическое оборудование не бытового назначения мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.

5.3.2. 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.

5.3.3. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета, за исключением случаев представления на проверку, и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

5.3.4. Производить переустройство и (или) перепланировку помещения без решения органов местного самоуправления в области жилищных отношений о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки жилых помещений и уведомления об указанном решении Управляющей организации.

5.3.5. Переводить жилое помещение в нежилое помещение и нежилое помещение в жилое помещение, без решения органов местного самоуправления в области жилищных отношений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения и уведомления об указанном решении Управляющей организации.

6. Права и обязанности Управляющей организации

Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав, предоставленных ей Собственником на основании настоящего Договора и имеющихся ресурсов, руководствуясь в своей деятельности действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

6.1. Управляющая организация вправе:

- 6.1.1. Принимать меры по взысканию с Собственника задолженности по плате за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги.
- 6.1.2. В соответствии с нормативно-правовыми актами требовать свободного допуска, в заранее согласованное с Собственником время представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, находящегося в занимаемом им помещении, выполнения необходимых ремонтных работ общего имущества дома, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 6.1.3. В заранее согласованное с Собственником помещений время, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.
- 6.1.4. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правительством РФ, подачу Собственнику коммунальных услуг в связи с имеющейся задолженностью за жилищно-коммунальные услуги. Дальнейшее подключение осуществляется за счет Собственника.
- 6.1.5. Привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома иных лиц либо обеспечить выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества самостоятельно.
- 6.1.6. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платежей, предусмотренных п.5.2.2. настоящего Договора принять меры, указанные в пунктах 6.1.1. и 6.1.4. настоящего Договора.
- 6.1.7. Предлагать общему собранию собственников многоквартирного дома утвердить рекомендуемые Управляющей организацией тарифы.
- 6.1.8. Управляющая организация имеет другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация обязана:

- 6.2.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с «__» _____ 20__ г.
- 6.2.2. Заключить в интересах Собственника с энергоснабжающими организациями договоры, необходимые для предоставления коммунальных услуг Собственнику и иным лицам, пользующимся его помещением в многоквартирном доме.
- 6.2.3. Организовать бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг, установленных действующими нормативно-правовыми актами, и задолженностей по оплате жилищно-коммунальных услуг. Контролировать соблюдение качества и режимов, предоставляемых Собственнику коммунальных услуг в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг.
- 6.2.4. Иметь техническую документацию на многоквартирный дом, акты разграничения сетей электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, газоснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества; акт отведения земельного участка вместе с территорией, на которой стоит дом, входящей в состав общего имущества многоквартирного дома, с указанными документами ознакомить председателя совета многоквартирного дома.
- 6.2.5. Устранять аварии на общем имуществе в установленные сроки.
- 6.2.6. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию Собственника предоставлять ему информацию о показаниях приборов учета.
- 6.2.7. По требованию Собственника производить в установленном Правительством РФ порядке изменение (снижение) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги, в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, и предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- 6.2.8. Вести учет обращений Собственника по вопросу предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.
- 6.2.9. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг.

6.2.10. Организовывать и проводить работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации согласно графику.

6.2.11. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание с целью оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов и настоящим Договором.

6.2.12. Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования, согласовывать сроки проведения указанных осмотров.

6.2.13. Разъяснять Собственнику последствия выполнения его решения по сокращению объема и (или) перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества, влекущего за собой невозможность поддержания общего имущества в надлежащем состоянии.

6.2.14. Предоставлять Собственнику или нанимателю, арендатору помещения платежные документы на оплату коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома не позднее 10 - го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.2.15. Информировать в письменной форме Собственника или нанимателя, арендатора помещения в многоквартирном доме об изменении размера платы за помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов.

6.2.16. Выдавать проживающим в доме гражданам сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг, а также содержанию и ремонту общего имущества и другую информацию, предусмотренную действующими нормативно-правовыми актами.

6.2.17. Ежегодно в первом квартале текущего года, представлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

6.2.18. Вести и хранить имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

6.2.19. Передать за тридцать дней до прекращения настоящего Договора имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

6.2.20. Организовать сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги.

6.2.21. При выявлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества предложить Собственнику проведение капитального ремонта, с указанием перечня работ, расчета расходов на их проведение, порядка финансирования капитального ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

6.2.22. При выявлении необходимости проведения дополнительных работ, не учтенных в Приложении № 2 к настоящему Договору, предложить Собственнику проведение дополнительных работ, с указанием перечня работ, расчета расходов на их проведение.

7. Собственники нежилого помещения

7.1. Собственник нежилого помещения несет расходы по содержанию и ремонту общего имущества соразмерно своей доле в праве собственности на общее имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества, производит оплату коммунальных услуг.

8. Особые условия

8.1. Управляющая организация:

8.1.1. На условиях, предусмотренных настоящим Договором, выполняет работы и оказывает услуги по содержанию и ремонту общего имущества, организует предоставление коммунальных услуг нанимателям жилых помещений муниципального жилищного фонда.

8.1.2. Производит по поручению наймодателя начисление и сбор с нанимателя жилого помещения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по тарифам, установленным органами местного самоуправления, и коммунальные услуги по тарифам, установленным уполномоченными органами.

8.1.3. По поручению наймодателя ежемесячно включает в платежные документы, предоставляемые нанимателю, графу «Плата за найм» и начисленную сумму платы за найм.

8.1.4. Своевременно извещает наймодателя о фактах нарушения нанимателем правил пользования жилым помещением, использования жилого помещения не по назначению, несвоевременной оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги.

8.1.5. Принимает меры по взысканию с нанимателя жилого помещения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

8.2. В случае установки в многоквартирном доме общедомовых узлов учета, плата за их содержание распространяется на всех собственников соразмерно занимаемой площади помещений, и включается в тариф дополнительно. Размер платы за содержание общедомовых узлов учета по предложению Управляющей организации утверждается собственниками многоквартирного дома на общем собрании.

8.3. Возможно ежегодное изменение тарифов на жилищно-коммунальные услуги в соответствии нормативными актами, принятыми властями федерального и регионального уровней.

8.4. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится в соответствии с действующими нормативными актами.

9. Ответственность сторон

9.1. Управляющая организация и Собственник несут ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате действий или бездействия в размере действительного причиненного ущерба, установленного судом.

9.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственника при отсутствии вины Управляющей организации.

9.3. Управляющая организация несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, в пределах следующих границ общего имущества: - внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом; - внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью; - по внутридомовым инженерным системам холодного водоснабжения и газоснабжения, включая стояки, ответвления от стояков - от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков или до сварочных швов. -по внутридомовой системе электроснабжения - от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии.

9.4. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла все возможные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или средств собственников, если виновные лица не были установлены. Решение о расходах, которые необходимо произвести для восстановления поврежденного или похищенного имущества принимается на общем собрании собственников дома с учетом предложений Управляющей организации.

9.5. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, предусмотренных п.5.2.2. настоящего Договора, управляющая организация вправе взыскать с них пени согласно действующему законодательству. Размер пени указывается в счете (квитанции) ежемесячно и подлежит обязательной уплате одновременно с оплатой услуг.

9.6. Управляющая организация несет ответственность по сделкам, заключенным со сторонними организациями.

9.7. В случае если Собственник не уведомил управляющую организацию о смене собственника помещения, и не предоставил соответствующие документы, то обязанность по оплате остается за ним до момента предоставления подтверждающих документов.

9.8. Стороны несут ответственность за нарушение пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ.

9.9. В случае причинения убытков Собственнику Управляющей организацией, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, если факт нанесения ущерба установлен решением суда или признан Управляющей организацией в добровольном порядке.

9.10. Во всех остальных случаях нарушения обязательств стороны несут ответственность согласно законодательству РФ.

10. Цена договора и порядок расчетов

10.1. Управляющая организация принимает на себя обязательства по организации предоставления жилищно-коммунальных услуг в соответствии с перечнем и тарифами, определенными с законодательными и нормативными актами федеральных, власти субъекта РФ, и местной органов власти.

10.2.1. В рамках настоящего Договора Собственник вносит плату: - за содержание и текущий ремонт общего имущества согласно Приложению №3 к настоящему Договору; - за коммунальные услуги; - за капитальный ремонт общего имущества, если такая плата будет установлена решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Наниматель жилых помещений муниципального жилищного фонда вносит плату: - за содержание и текущий ремонт общего имущества согласно Приложению №3 к настоящему Договору; - за коммунальные услуги; согласно Приложению №3 к настоящему Договору.

10.2.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами: - для нанимателей, собственников и лиц, проживающих с ними в жилых помещениях, в порядке, установленном постановлением Правительства РФ, исходя из объема потребленных коммунальных услуг, определенного по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных уполномоченными органами; - для Собственников, владельцев нежилых помещений исходя из объема потребленных коммунальных услуг по показаниям приборов учета, а при их отсутствии в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами.

10.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, определяются долей собственности в общем имуществе дома, которая пропорциональна размеру общей площади помещений, принадлежащей Собственнику.

10.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается в размере, обеспечивающим содержание общего имущества в соответствии с перечнем работ (услуг), установленных в настоящем Договоре, и указывается в Приложении № 2 к настоящему Договору.

10.5. Собственник ежемесячно вносит плату за коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт, управление многоквартирным домом на счет управляющей организации, ведущей учет поступивших и расходованных средств отдельно по каждому дому.

10.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.7. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложении №2, и порядок их оплаты, определяются дополнительно.

10.8. Обязанность по оплате капитального ремонта общего имущества распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме, с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

10.9. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника помещения внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственника.

11. Срок действия настоящего Договора

11.1. Срок действия настоящего Договора с «» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г.

11.2. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за два месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его прекращении.

11.3. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

11.4. Собственники вправе в одностороннем порядке принять решение о расторжении настоящего Договора на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, если Управляющая организация не выполняет условия договора или при принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления или смене управляющей организации в многоквартирном доме. Настоящий Договор считается прекращенным с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. После расторжения договора Стороны обязаны провести сверку взаимных расчетов.

12. Прочие условия

12.1. Настоящий Договор может быть изменен в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

12.2. Все вопросы, не урегулированные в настоящем Договоре, решаются в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

12.3. Настоящий Договор является смешанным договором и содержит элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами. К отношениям Сторон в соответствующих частях применяются правила о договорах, элементы которых содержатся в настоящем Договоре.

12.4. В случае возникновения споров при исполнении настоящего Договора Стороны попытаются прийти к согласию путем переговоров, при не достижении приемлемого для обеих сторон решения, споры разрешают в судебном порядке. Возникновение спора между Сторонами не может служить основанием для отказа от выполнения обязательств по настоящему Договору.

12.5. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

12.6. К настоящему Договору прилагаются следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

- Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома»

- Приложение № 2 «Виды и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома»;

- Приложение № 3 «Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома».

13. Адреса и подписи сторон

Исполнитель	Собственник
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СервисСтрой» Юридический адрес: 347900, Ростовская обл., г. Таганрог, пер. Лермонтовский, д. 8 ОГРН 1166196084966, ИНН6154144638, КПП 615401001 Банковские реквизиты: Филиал «Южный»	ФИО _____ Адрес: _____ Паспортные данные _____ ИНН _____

<p>ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Краснодар р/с 40702810447810000519, к/с 30101810400000000700, БИК 040349700</p> <p>Директор:Щитов Сергей Игоревич Контактный телефон: 8-938-135-98-00 Директор _____ Щитов С.И. М.П</p>	<p>Подпись _____</p>
--	----------------------