Договор управления многоквартирным домом

г. Липецк «30» апреля 2015 г.

ООО «Объединенная Управляющая Компания», именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице генерального директора, С.В. Ткаченко, действующего на основании устава, с одной стороны, и Ф.И.О.
(Ф.И.О. собственника, наименование юридического лица)
собственник помещения (части помещения), расположенного по адресу: г.Липецк, пр. Победы, дом № 114, квартира № _____, общей площадью 30,9 м², на основании договора на передачу кв-ры в собственность
(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)
именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1.Предмет договора

1.1.Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 114 по пр. Победы в г. Липецке (протокол от «30» 03 2015г.).

1.2.Условия настоящего договора определены общим собранием собственников помещений и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3.Собственник поручает, а Управляющая компания от своего имени, но за счет Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно перечню работ и тарифов, установленных общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в данном доме и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.4.Управляющая компания осуществляет действия по исполнению настоящего договора в интересах Собственника и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим договором. Объемы работ и услуг по настоящему договору, определяются исходя из объема денежных средств, полученных Управляющей компанией от собственников и иных пользователей помещений в счет оплаты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.5. Собственники передают, а Управляющая компания принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием для реализации настоящего договора.

1.6. Собственники помещений переуступают управляющей организации права требования с предыдущей управляющей организации денежных средств поступивших ей после изменения способа управления (выбора новой управляющей организации), оплаченных в аванс платежей, а также возврата денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией.

1.7.Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме не является предметом настоящего договора. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном действующим законодательством РФ, и регулируются отдельным договором.

1.8.При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

2.Термины, используемые в договоре

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

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

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

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

Коммунальные услуги – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Управление многоквартирным домом – деятельность управляющей компании по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам проживающим в таком доме, расчетно-кассовое обслуживание и паспортный учет граждан.

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 общего санитарно-технического и электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (насосных станций и т.д.).

3.Права и обязанности Сторон

3.1.Управляющая компания обязуется:

3.1.1.Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать управление многоквартирным домом (включая паспортный учет граждан, а также начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий (капитальный) ремонт, коммунальные и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам), предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей компании от Собственников.

3.1.3.Представлять интересы Собственника (ов) по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.4.Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

3.1.5.Два раза в год проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.6.Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.7.Обеспечить постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящего в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

3.1.8.Обеспечивать Собственника и иных пользователей помещения коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

3.1.9.Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранение аварий на общедомовом имуществе, а также прием и выполнение заявок Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащего Собственнику помещения.

3.1.10.Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

3.1.11.Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1. договора, обеспечивая выставление счета в срок до 20 числа текущего месяца за текущий месяц.

3.1.12.Производить сбор, установленных в п. 4.1. договора платежей.

3.1.13.Вести работу по взысканию задолженности за услуги и работы по оказываемые по настоящему договору.

3.1.14.Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.15.Согласовать с Собственником устно время доступа в принадлежащее ему помещение либо направить Собственнику письменное уведомление о проведении ремонтных работ на общедомовых инженерных коммуникациях, расположенных внутри помещения, не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения; номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления; должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.16.Обеспечить своевременное (за три рабочих дня до предстоящего отключения) информирование Собственника о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей в связи с проведением ремонтных работ на внутридомовых инженерных сетях и оборудовании путем размещения соответствующей информации на доске (ах) объявлений в подъездах или на входных группах многоквартирного дома.

3.1.17.Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления его в силу.

3.1.18.Предоставить уполномоченному собственниками лицу, в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных управляющей организацией обязательств (работ и услуг), или оставшихся в связи с не исполнением обязательств по настоящему договору.

3.1.19.На основании решения общего собрания Собственников помещений сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды жилого дома, иные свободные помещения. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание жилого дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием жилого дома и другие цели в соответствии с решением общего собрания собственников помещений жилого дома.

3.1.20.Истребовать у предыдущей управляющей организации техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования - восстановить. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.1.21.Проинформировать собственников об истечении сроков эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ.

3.1.22.В случае причинения Управляющей компанией или третьими лицами ущерба имуществу Собственника или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме Управляющая компания (или ее представитель) и Собственник (или его представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен Управляющей компанией и подписан его уполномоченным представителем не позднее 3 дней с момента письменного обращения Собственника в Управляющую компанию.

3.1.23.Информировать Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме в рамках настоящего договора и об изменении размера платы по настоящему договору путем размещения информации на платежных документах, на основании которых будет вноситься плата в измененном размере не позднее, чем за 30 календарных дней до даты представления платежных документов, а также на официальном сайте Управляющей компании в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

3.1.24.Предоставить Собственнику путем размещения в платежном документе информацию о наименовании, месте нахождения Управляющей компании, банковских реквизитах, номерах контактных телефонов и факсов, номерах телефонов аварийно-диспетчерской службы, адресах электронной почты и официального сайта в сети Интернет. Информация, подлежащая раскрытию в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ размещается на официальном сайте Управляющей компании в сети Интернет.

3.1.25.Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2.Управляющая компания вправе:

3.2.1.Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также очередность и сроки выполнения указанных работ и услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2.Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника, проводить проверку работы установленных в помещении приборов учета и сохранности пломб.

3.2.3.Требовать допуска в принадлежащее Собственнику помещение работников Управляющей компании, а также специалистов иных организаций, имеющих право на проведение работ на общедомовых системах и конструктивных элементах, представителей органов государственного надзора и контроля в заранее согласованные дату и время для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.4.Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в принадлежащее ему помещение работников Управляющей компании, а также специалистов иных организаций, имеющих право на проведение работ на общедомовых системах и конструктивных элементах.

3.2.5.Прекращать предоставление услуг по договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более шести месяцев.

3.2.6.Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора.

3.2.7.Передать ресурсоснабжающей организации право требования (в претензионном, судебном и ином порядке) взыскания задолженности в случае несвоевременной и (или) не в полном объеме оплаты Собственником коммунальных услуг по настоящему договору.

3.2.8.Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей компанией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящихся в договорных отношениях с Управляющей компанией.

3.2.9.Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные настоящим договором, если необходимость их проведения связана с устранением угрозы жизни и здоровью лиц, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших в счет оплаты работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а в случае если поступивших средств недостаточно, то работы выполняются Управляющей компанией за счет собственных средств, а собственники помещений несут гарантийные обязательства по возмещению расходов дополнительными платежами. Информирование о необходимости проведения таких работ осуществляется через уполномоченного представителя собственников (Совет МКД), либо иным доступным способом.

3.2.10. Доходы, полученные от собственников и нанимателей за коммунальные услуги, превышающие расходы по оплате коммунальных ресурсов (сумма корректировки платы за коммунальные услуги, минимизация затрат, ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), Управляющая организация вправе направлять на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, а также ликвидацию аварий. 25% средств полученных в результате экономии используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

3.2.11.Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3.Собственник обязуется:

3.3.1.Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены законодательством РФ. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей помещений, бережно относится к общему имуществу в многоквартирном доме, обеспечивая его сохранность.

3.3.2.Поддерживать принадлежащее помещение в надлежащем состоянии, осуществляя за свой счет содержание и ремонт помещения и расположенного в нем оборудования, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, не допускать бесхозяйственного обращения с помещением.

3.3.3.Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила содержания домашних животных, Правила пожарной безопасности, соблюдать чистоту, порядок в местах общего пользования, выносить мусор (в т.ч. крупногабаритные отходы) в специально отведенные места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора, отходов и т.д., засоряющих внутридомовую канализацию.

3.3.4.Не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории. Самостоятельно удалять в зимний период сосульки, наледь и снежные навесы над балконами (лоджиями).

3.3.5.Своевременно и полностью в установленные сроки оплачивать предоставленные по договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями договора.

3.3.6.Оплачивать вывоз строительных отходов сверх установленных разделе 5 настоящего договора платежей.

3.3.7.Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

3.3.8.Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

-о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником, в том числе временных жильцах 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 исходя из нормативной численности проживающих;

-о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в при временном отсутствии Собственника на случай проведения аварийных работ;

-о смене Собственника с указанием Ф.И.О. нового Собственника и даты вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.3.9.Допускать в принадлежащее Собственнику помещение и к расположенным в нем общедомовым инженерным коммуникациям, приборам учета (для их осмотра и снятия показаний) и конструктивным элементам дома работников Управляющей компании, а также специалистов иных организаций, имеющих право на проведение работ на общедомовых системах и конструктивных элементах, представителей органов государственного надзора и контроля в заранее согласованные дату и время для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, проведения необходимых ремонтных работ, осмотров, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время. В случае, если в помещении Собственника находятся механизмы и устройства, обеспечивающие надлежащее функционирование инфраструктуры дома (в т.ч. регулирующие устройства - вентили для стравливания воздуха и слива теплоносителя), предоставить доступ к данным устройствам в течение 24-х часов с момента должного уведомления Собственника лично, по телефону, заказным почтовым отправлением.

3.3.10.Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках договора. В случае временного отсутствия в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях перекрывать запорно-регулировочные краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы.

3.3.11.Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также бытовые приборы суммарной мощностью более 4,5 кВт, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

3.3.12.Не осуществлять переоборудование внутриквартирных инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией. Не производить действий по ограничению доступа к общедомовым инженерным сетям и расположенной на них запорной арматуре (установка ниш, экранов и т.д., препятствующих доступу). В случае установки конструкций, препятствующих доступу к общедомовым инженерным сетям и запорной арматуре, самостоятельно и за свой счет произвести их демонтаж (монтаж) для проведения необходимых ремонтных работ.

3.3.13.Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, отопления и водоотведения.

3.3.14.Не нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

3.3.15.Не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды). Не производить слив воды системы и приборов отопления для проведения ремонтных работ в помещении без согласования с Управляющей компанией.

3.3.16.Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Липецка в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3.3.17.Ежемесячно предоставлять Управляющей компании показания индивидуальных приборов учета.

3.3.18.Информировать Управляющую компанию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета.

3.3.19.При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения соблюдать требования жилищного законодательства РФ и иных нормативных актов.

3.3.20.В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных настоящим договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником обязательств, предусмотренных п.п. 3.3.3., 3.3.8., 3.3.9., 3.3.11.,3.3.10., 3.3.14., 3.3.15., 3.3.17. настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.21.Во исполнение положений Федерального закона от 23.11.2009 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" на общем собрании принять решение об установке и оплате общедомовых приборов учета.

3.3.22.Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего договора.

3.3.23.Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4.Собственник вправе:

3.4.1.В лице представителя, уполномоченного общим собрание собственников многоквартирного дома, осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору.

3.4.2.В случае необходимости проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом (в помещение Собственника) воды и отопления на условиях, согласованных с Управляющей компании. При этом Собственник оплачивает Управляющей компании стоимость услуг по приостановке подачи коммунальных услуг, а также стоимость слитой питьевой и (или) химически очищенной воды.

3.4.3.Требовать в соответствии с действующими на территории г. Липецка нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

3.4.4.Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по договору, за исключением услуг по управлению, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.4.5.Требовать от ответственных лиц, в части взятых ими обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.6.При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий на инженерных сетях, залива помещения обратиться к Управляющей компании для составления акта о фактических объемах повреждений.

3.4.7.Контролировать через председателя совета многоквартирного дома или членов совета качество предоставляемых Управляющей компанией услуг и работ по настоящему договору, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющей компании.

3.4.8.За свой счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.9.Выступать с инициативой организации и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с обслуживанием общего имущества в многоквартирном доме, в рамках компетенции общего собрания собственников помещений.

3.4.10.Требовать от Исполнителя ежегодного представления отчета о выполнении настоящего договора в соответствии с пунктом 3.1.18. настоящего договора.

3.4.11.Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.Цена и порядок расчетов

4.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

-коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение);

-содержание общего имущества многоквартирного дома;

-текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

-управление многоквартирным домом, включая расчетно-кассовое обслуживание и паспортный учет граждан, а также затраты на истребование задолженностей с собственников и нанимателей помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

-при наличии решения собственников согласно части 7.1 ст. 155 ЖК РФ вносить плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающие организации

4.2.Плата за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту в рамках договора, включая вознаграждение Управляющей компании, устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем работ (услуг), установленных решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.3.Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту, включая вознаграждение управляющей компании, установлен решением общего собрания не менее чем на один год. В случае, если до истечения первого года действия настоящего договора собственники помещений не провели ежегодное общее собрание и не приняли решения об изменении размера платы за жилое помещение на следующий год, Управляющая компания вправе по окончанию первого года действия настоящего договора с момента утверждения его условий на общем собрании собственников помещений и по окончанию каждого последующего года, проиндексировать размер платы на индекс инфляции.

4.4.Оплата Собственником оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей компанией счета (ЕПД - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц). В выставляемом Управляющей компанией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды.

4.5.Срок внесения платежей:

-до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, - для физических лиц,

-до 15-го числа текущего месяца на основании счета на предоплату - для юридических лиц. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

4.6.Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются Управляющей компанией и доводятся до сведения Собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей компанией.

4.7.В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим договором работ и услуг Собственники на общем собрании по информации Управляющей компании принимают решение о необходимости их проведения. Стоимость таких работ оплачивается Собственниками дополнительно, в этом случае размер платы для Собственников рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

В случае выдачи федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъекта РФ, иными органами, уполномоченными осуществлять государственный и муниципальный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, предписаний, а также в случае выдачи заключений специализированной организации о необходимости выполнения работ, не предусмотренных настоящим договором, Исполнитель выполняет указанные в предписании (заключении) работы, предварительно уведомив об этом собственников помещений. Сумма фактических затрат на проведение указанных работ предъявляется к оплате нанимателям и собственникам помещений в доме.

4.8.Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему договору. В случае отсутствия граждан, зарегистрированных в жилых помещениях, плата за коммунальные услуги (электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение) может начисляться собственнику по показаниям индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии - по установленным в соответствии с действующим законодательством РФ нормативам потребления исходя из количества собственников помещений, зарегистрировавших право собственности в Управлении федеральной регистрационной службы по Липецкой области.

4.9.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 или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.Ответственности сторон

5.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством РФ.

5.2.С момента вступления настоящего договора в силу Управляющая компания несет ответственность в объеме принятых по настоящему договору обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственнику вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения Управляющей компанией обязательств по настоящему договору. Управляющая компания освобождается от ответственности в случае, если докажет, что вред возник вследствие неправомерных действии Заказчика, проживающих совместно с ним граждан, либо по вине третьих лиц.

5.3.Управляющая компания не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до заключения настоящего договора, а также за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника до заключения настоящего договора.

5.4.При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, в т.ч. в случае не представления Собственником допуска в принадлежащее помещение и к расположенным в нем общедомовым инженерным коммуникациям и конструктивным элементам дома, повлекших за собой порчу общего имущества в многоквартирном доме и (или) порчу имущества других собственников помещений в многоквартирном доме,

Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ за причиненный его действиями (бездействиями) ущерб.

5.5.В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных настоящим договором, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пеню, в размере, установленном Жилищном Кодексом РФ, за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.6.При выявлении в ходе проверки Управляющей компанией факта, проживания в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном законом порядке, Управляющая компания вправе составить акт с подписью соседей (собственников, нанимателей) и производить начисление коммунальных услуг (горячего, холодного водоснабжения, электроснабжения и водоотведения), рассчитанных исходя из нормативов потребления по количеству лиц, фактически проживающих в квартире.

5.7.Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.8.В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.9.В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.10.Управляющая компания не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

-действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

-использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

-не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

-аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.11.Управляющая компания не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

6.Форс-мажор

6.1.При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение настоящего договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

6.2.Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6.3.Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7.Срок действия договора

7.1.Договор и приложения к нему считаются подписанными с момента их акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании, обладающими не менее 50% доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и вступает в силу с «01» 05 2015г.

7.2.Настоящий договор заключен на срок 5 (пять) лет.

7.3.Настоящий договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.

7.4.Управляющая компания вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в связи с существенным изменением обстоятельств (см. ст. 451 ГК РФ).

7.5.Настоящий договор считается прекращенным, если собственники помещений приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания направили управляющей компании уведомление, копии протокола общего собрания и бланки голосований.

7.6.В случае расторжения настоящего договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до его прекращения действия обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

7.7.Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

7.8.Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

8.Особые условия

8.1.Собственник, подписывая настоящий договор, дает согласие Управляющей компании на обработку персональных данных с использованием и (или) без использования средств автоматизации, в том числе, сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу третьим лицам), обезличивание, блокирование, уничтожение, и иные действия с персональными данными, обусловленные соблюдением требований законодательства РФ.

8.2.Перечень персональных данных, в отношении которых предоставлено согласие на обработку: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; пол; гражданство, семейное положение, паспортные данные, адрес места жительства, дата регистрации по месту жительства (месту пребывания) и дата снятия с регистрационного учета по месту жительства (месту пребывания), сведения о технической характеристике принадлежащего помещения, реквизиты документов, подтверждающих право собственности на помещение, сведения о количестве зарегистрированных лицах в помещениях, сведения о начислениях, перерасчетах, об оплате, суммах задолженности по оплате услуг, номера телефонов (домашний, служебный, мобильный) и иные персональные данные Собственника, необходимые для исполнения обязательств по настоящему договору.

8.3.Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки персональных данных и может быть отозвано Собственником в письменной форме.

8.4.Собственник согласен на доставку платежных документов для оплаты услуг и работ по настоящему договору в не конвертированном виде.

9.Заключительные условия

9.1.Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2.Все споры, возникшие по настоящему договору или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

9.3.Настоящий договор составлен в двух экземплярах для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10. Реквизиты сторон

«Управляющая компания»	«Собственник» Ф.И.О.
ООО «Объединенная Управляющая Компания»	
адрес: ул. Московская, д. 20	адрес: пр. Победы д 114 кв
ИНН 4823041183 КПП 482501001	паспорт серия ____ ____ №
ОГРН 11148230006665	выдан
р/с 40702810400000003714	
к/с 30101810700000000704 БИК 044206704	
Генеральный директор	
С. В. Ткаченко	подпись Ф.И.О

Общество с ограниченной ответственностью "Объединенная Управляющая Компания" Липецкая область ИНН 4823041183 ОГРН 1114823006665