

ДОГОВОР № 32
на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

«28» августа 2017 г.

г. Новосибирск

(ФИО.)

являющийся на основании:

от _____ г.

собственником помещения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Ленина Ю.В. Завойко д. № 18 кв. № _____ общей площадью _____ кв. м., в том числе жилой площадью _____ кв. м., именуемый в дальнейшем "Собственник", с одной стороны и ООО УК «Эксперт» в лице директора Тютюренко В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая компания" с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

Настоящий договор заключен с целью управления многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению общим имуществом.

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №3 к, в к настоящему договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, а именно:

2.1.1. выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Потребителей;

2.1.2. представление интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора.

2.1.3. выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту; Собственникам жилищных, коммунальных и прочих услуг;

2.1.4. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.1.5. начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт. Коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

2.1.6. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

2.1.7. установление фактов причинения вреда имуществу потребителей;

2.1.8. подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника;

2.1.10. проверка технического состояния общего имущества;

2.1.11. подготовка экономических расчетов по планируемым работам или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества;

2.1.12. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;

2.1.13. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.14. хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

2.1.15. прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.1.16. выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;

2.1.17. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

2.1.18. реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.1.19. организация доступа в многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций на возмездной основе;

2.1.20. распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками;

2.1.21. составление перечня общего имущества;

2.1.22. выполнение и оказание прочих услуг на возмездной основе в соответствии с решениями Собственников;

2.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, утвержденному общим собранием Собственников на каждый календарный год.

2.2.1. Состав общего имущества многоквартирного дома и перечень работ по его надлежащему содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

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 отопления, горячего и холодного водоснабжения — отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Первый вентиль является личным имуществом Собственника. При отсутствии вентилей — по первым сварным соединениям на стояках; - на системе канализации — плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); - на системе электроснабжения — на входящих (питающих) клеммах к пакетному переключателю.

Индивидуальные приборы учета не принадлежат к общему имуществу.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего договора;

3.1.2. исполнять обязательства, в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1. - 2.2. настоящего договора;

3.1.3. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;

3.1.4. предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего договора, путем размещения на информационном стенде, а также предоставления уполномоченному представителю.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. выполнять работы и услуги по содержанию и текущему, капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.2. проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.3. принимать участие в общих собраниях Собственников, а так же в случае экстренной необходимости инициировать внеочередное общее собрание;

3.2.4. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.5. совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1. настоящего договора.

3.2.6. принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги;

3.2.7. представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами;

3.2.8. в целях устранения угрозы безопасности жизни или здоровью проживающих граждан, Управляющая компания вправе, без предварительного согласования с Собственниками, произвести необходимые работы, с последующим возмещением понесенных затрат;

3.2.9. по решению общего собрания Собственников инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;

3.2.10. средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в общее имущество средств, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. передать Управляющей компании полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.3.2. вносить плату за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором;

3.3.3. использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.4. бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.5. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу;

3.3.6. соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

3.3.7. соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

3.3.8. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в помещении;

3.3.9. проводить какие — либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на помещение;

3.3.10. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.11. немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.12. предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;

3.3.13. допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.14. с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по

факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую компанию;

3.3.15. не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего договора;

3.3.16. ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора;

3.3.17. в течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;

3.3.18. при отчуждении помещения третьим лицам, обеспечить заключение с ними договора на управление, содержание и ремонт на условиях настоящего договора с Управляющей компанией в течение 3 (трех) дней с момента передачи права собственности на помещение;

3.3.19. выбрать на общем собрании Собственников лиц, которым Управляющая компания будет предоставлять краткий письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.20. если собственники помещений на их общем собрании не приняли решение об определении и утверждении платы за жилое помещение, то Управляющая компания вправе для его утверждения обратиться в орган местного самоуправления в соответствии с порядком регулирования тарифов в сфере жилищно-коммунального хозяйства, либо Управляющая компания, при неизменном перечне работ, услуг, вправе изменить размер платы за жилое помещение при изменении уровня инфляции, налоговых ставок, уровня потребительских цен или значений рассчитываемых на основании указанных показателей.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения;

3.4.2. требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего договора.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества;

3.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру;

3.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.5.4. самостоятельно нарушать пломбы на приборах учёта, демонтировать приборы учёта и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

3.5.5. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.5.6. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

3.5.7. отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4. Размер платы за содержание, ремонт и управление многоквартирным домом устанавливается общим собранием Собственников помещений по представлению Управляющей компании. Размер платы на текущий год рассчитывается Управляющей компанией согласно утверждённому перечню работ услуг.

4.1. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных п.п. 2.1 – 2.2 настоящего договора, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3. Собственник вносит плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет организации предоставляющей жилищные, коммунальные и прочие услуги в соответствии с условиями заключенных Управляющей компанией договоров.

4.4. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также за отопление жилого помещения. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.5. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим договором обязательств Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему договору.

5.2. Управляющая компания не несет ответственность по срокам, объему и качеству жилищных услуг при непредставлении ей документов, указанных в п. 2.1.13 настоящего договора, на весь период до их предоставления.

5.3. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.4. Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

5.5. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих им на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.6. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей компании и (или) специалистов

организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, и водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками и членами их семей).

5.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая компания не несёт 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.

5.8. В случае неисполнения Собственниками п. 3.3.20 настоящего договора, Управляющая компания вправе в одностороннем порядке проиндексировать размер платы за содержание ремонт и управление многоквартирным домом на прогнозируемый уровень инфляции.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует в течение одного года.

6.2. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

6.3. Полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей компанией с момента утверждения настоящего договора общим собранием Собственников.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе любой из сторон в случае систематического нарушения другой стороной обязательств по настоящему договору с предупреждением о предстоящем расторжении не менее чем за 60 календарных дней.

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

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

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

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы.

8.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему договору разглашение которой способно нанести сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная сторона обязуется возместить другой стороне весь нанесенный ущерб.

8.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

- 1) Перечень общего имущества в многоквартирном доме.
- 2) Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома
- 3) Термины и определения.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

"Собственник"

"Управляющая компания"

Дата рождения: _____ г.
Паспорт: серия _____ № _____
Выдан: _____

Дата выдачи: _____
Адрес регистрации: г. _____
Ул. _____ д. № _____ кв. _____
Тел. _____

ООО УК «ЗНАМЕНСКАЯ»
АДРЕС: 630102 г. Новосибирск
Ул. Сибиряков, 8 тел: 310-20-56
ИНН 5405482305 ХПП 540501001
Р/С 43702030000000000000 в АО
«БАНК АКЦЕНТ» г. Новосибирск
ИНН 540040115
К/С 3010181020000000015
ДИРЕКТОР  ТИТОРЕНКО А.