

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Челябинск

« _____ » _____ 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Бетотек-сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице управляющего Никитина Никиты Феликсовича, действующего на основании Устава, договора № 1 от 15/07/2014 г., с одной стороны, и

г. _____

паспорт: № _____ выдан _____

владеющий на праве собственности жилым помещением по адресу _____, свидетельство о регистрации права собственности серия № _____, выдано _____ г., именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключается в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, на законных основаниях проживающим в данном доме.

1.2. Настоящий Договор заключается на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления и управляющей организации, оформленного протоколом от «25» мая 2015 г., и в соответствии с утвержденным общим собранием проектом договора.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми и обязательными для всех собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме.

1.4. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, нормативными актами органов государственной власти субъектов РФ, нормативными актами органа местного самоуправления.

1.5. Основные понятия и определения, используемые в настоящем Договоре:

Многоквартирный дом (МКД) – совокупность жилых помещений, имеющих самостоятельные выходы в помещения общего пользования в доме, содержащего в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме.

Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым помещением, находящимся в многоквартирном доме и долей в праве общей долевой собственности на общее имущество этого многоквартирного дома. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения, а также бремя содержания общего имущества многоквартирного дома пропорционально принадлежащей ему доле в праве общей долевой собственности. Доля в праве общей долевой собственности на имущество многоквартирного дома пропорциональна размеру общей площади жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

Общее имущество многоквартирного дома — принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном 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 обслуживаемое 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.

Управляющая компания (УК) - организация, уполномоченная Собственниками на выполнение функций по управлению многоквартирным домом.

Исполнители - организации различных форм собственности, на которые управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению собственнику работ (услуг) по текущему, капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Челябинск, ул. Яблочкина, д.3, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в этом доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельности в течение согласованного срока за обусловленную плату.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики содержатся в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также периодичность их выполнения - содержится в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.4. Перечень коммунальных услуг, предоставление которых собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме обеспечивается в рамках настоящего Договора в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), содержится в Приложении № 3.

2.5. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующий правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, а также стандартам управления многоквартирным домом (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. №416) содержится в приложении № 4 к настоящему Договору.

2.6. Перечень услуг (работ) по капитальному ремонту, которые могут оказываться и выполняться Управляющей компанией по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оговаривается в дополнительных соглашениях к настоящему Договору, после принятия соответствующих решений.

3. СРОКИ НАЧАЛА И ОКОНЧАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

3.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. Дата подписания Договора считается датой начала управления МКД. При этом, собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений, выступают в качестве Стороны договора.

3.2. Управляющая компания приступает к выполнению работ, оказанию услуг не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания, а к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

3.3. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению МКД с даты расторжения Договора в порядке и случаях, предусмотренных настоящим Договором.

4. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКОВ И УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

4.1. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей компанией по вопросам управления МКД, а также в целях контроля выполнения обязательств по Договору избирают Совет дома в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

4.2. Совет дома избирается из числа собственников помещений МКД на общем собрании сроком до двух лет, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников МКД.

4.3. Управляющая компания совместно с Советом дома ежегодно проводит осмотры общего имущества, а также проверку технического состояния МКД, инженерного оборудования, с целью подготовки предложений о проведении текущего и капитального ремонта.

4.4. По итогам осмотров совместно с представителями, членами Совета дома и председателем Совета дома составляются двусторонние акты осмотров, дефектные ведомости и т.п. На их основе Управляющая компания составляет план-график работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий календарный год, а также сметы расходов на проведение указанных в плане-графике работ.

4.3. План-график и сметы расходов по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома после согласования с Советом многоквартирного дома приобщаются к настоящему Договору.

4.4. Срок составления плана-графика с обязательным указанием в нём следующих позиций:

- наименование (вид работ);

- объем работ;

- стоимость работ (за 1 кв.м.);

- общая стоимость работ;

- срок выполнения работ (с указанием дат) - до 15 апреля каждого года.

4.5. Управляющая компания ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставляет собственникам ежегодный отчет о выполнении условий Договора. При отсутствии каких-либо возражений относительно предоставленного отчета со стороны Собственников по истечении 30 календарных дней отчет считается принятым.

4.6. Собственники не вмешиваются в хозяйственную деятельность Управляющей компании.

4.7. Управляющая компания в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан - собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в МКД. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства. Собственники дают согласие на обработку своих персональных данных.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Управляющая компания обязана:

5.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

5.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм и правил.

5.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.4. Самостоятельно либо с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также периодичность их выполнения может быть изменена по инициативе любой из сторон в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД, путём подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

5.1.5. От своего имени, не позднее 01.07.2015 г. заключить договоры на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями, с целью предоставления собственнику коммунальных услуг.

5.1.6. Обеспечивать Собственника коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления. Осуществлять контроль соблюдения условий договоров с поставщиками, качеством и количеством предоставляемых коммунальных услуг, их исполнением.

5.1.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовать перерасчет размера платы за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.1.8. 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 настоящего Договора.

5.1.9. Выдавать нанимателям и собственникам помещений многоквартирного дома справки и иные документы в пределах своих полномочий.

5.1.10. Взаимодействовать с избранным на общем собрании собственников помещений Советом дома по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

5.1.11. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт, капитальный ремонт и прочие услуги) собственников, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

5.1.12. Производить по письменному требованию Собственника сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 10 (десяти) рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику платежей, с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям установленным настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

5.1.13. Подготавливать предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение, а также предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение.

5.1.14. Разрабатывать и реализовывать мероприятия по ресурсосбережению в объемах, предусмотренных действующим законодательством.

5.1.15. Представлять интересы Собственника по предмету настоящего Договора во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

5.1.16. В случае принятия решения общим собранием собственников помещений о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части, заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества, направляются на цели, определяемые в соответствии с решением Совета дома, решением общего собрания собственников помещений, в том числе на дополнительные мероприятия по благоустройству и обеспечению более комфортных условий проживания.

5.1.17. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

5.1.18. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в местах общего пользования Многоквартирного дома.

5.1.19. Информировать Собственника (посредством размещения объявлений на информационных досках в подъездах или, в случае отсутствия таковых, на дверях подъездов) в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома, а в случае его личного обращения — немедленно, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг

5.1.20. Исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством и муниципальными правовыми актами, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

5.2. Управляющая компания имеет право:

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

5.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с собственников помещений сумму долга и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.

5.2.3. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг собственникам и нанимателям помещений многоквартирного дома в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством РФ.

5.2.4. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

5.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

5.2.6. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" в целях исполнения настоящего Договора вправе осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

5.2.7. Требовать от Собственника поддержания мест общего пользования в надлежащем состоянии, а также соблюдение правил пользования жилыми помещениями.

5.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством, муниципальными правовыми актами, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

5.3. Собственник обязан:

5.3.1. Для обеспечения надлежащего исполнения договорных обязательств предоставить Управляющей компании следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах.

5.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без согласования в установленном порядке;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в МКД порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без получения разрешения в установленном порядке;

- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не допускать складирования строительных материалов и (или) отходов на придомовой территории;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не допускать захламления балконов, размещая громоздкие и тяжелые вещи;
- л) не допускать загрязнение балконов, тем самым нарушая эстетический вид МКД;
- м) производить своевременную очистку балконов и козырьков балконов от свисающих сосулек и наледи в зимнее время;
- н) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00, а также в выходные дни — ремонтные работы производить в будние дни с 8.00 до 20.00;
- о) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

5.3.2. Поддерживать своё жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, бережно относиться к объектам благоустройства придомовой территории многоквартирного дома, зеленым насаждениям.

5.3.3. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

5.3.4. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением указанных сроков, уплатить управляющей компании пени, в размере одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.3.5. Немедленно сообщать управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества многоквартирного дома, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

5.3.6. Обеспечивать доступ в помещения, находящиеся в многоквартирном доме, работникам управляющей компании и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

5.3.7. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных работ.

5.3.8. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

5.3.9. Собственники помещений, расположенных на цокольных этажах, из-за близости грунтовых вод и опасности подтопления при выполнении отделки помещения обязаны выполнить гидроизоляцию пола и стен на высоту не менее, чем на 50 см от пола, размещать орг. технику и бытовые электроприборы не ниже 50 см от пола, установить дренажные насосы. При невыполнении указанных требований управляющая организация не несёт ответственности за ущерб, причиненный имуществу собственника при подтоплении помещения.

5.4. Собственник имеет право:

5.4.1. Реализовывать любые права, вытекающие из права собственности на помещения, находящиеся в многоквартирном доме, предусмотренные действующим законодательством, при условии соблюдении прав и законных интересов соседей, правил пользования помещениями, а также правил содержания общего имущества многоквартирного дома;

5.4.2. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников помещений многоквартирного дома.

5.4.3. Выбрать на общем собрании Совет многоквартирного дома собственников помещений для оперативного взаимодействия с управляющей организацией;

5.4.4. Через участие в общем собрании собственников помещений многоквартирного дома определять порядок использования общих финансовых средств, общего имущества в рамках действующего законодательства;

5.4.5. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются в соответствии со ст. 31 ЖК РФ;

5.4.6. Осуществлять контроль выполнения управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией.

5.4.7. Требовать изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.

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

5.4.9. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Цена Договора определяется:

— стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, установленной общим собранием собственников помещений по согласованию с управляющей компанией, а в случае отсутствием установленного общим собранием тарифа, стоимостью, установленной Челябинской городской Думой для муниципального жилого фонда.

— стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой по тарифам, установленным уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилую (нежилому) помещению.

6.3. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчётным.

6.4. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей компанией.

6.5. Плата за коммунальные услуги может вноситься напрямую ресурсоснабжающим организациям, при условии принятия на общем собрании собственников помещений соответствующего решения, определяющего порядок внесения платы за коммунальные услуги.

6.6. При принятии на общем собрании собственников помещений решения о внесении платы за коммунальные услуги напрямую в ресурсоснабжающие организации, управляющая компания вправе уступить ресурсоснабжающей организации право требования оплаты за потреблённые коммунальные услуги.

6.5. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются:

а) почтовый адрес помещения, сведения о Собственнике (Собственниках) помещения(ий) (с указанием наименования юридического лица или фамилий, имен и отчеств граждан), а для жилых помещений муниципального жилищного фонда — сведения о нанимателе жилого помещения (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя);

б) наименование Управляющей организации, номер ее банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования;

в) указание на оплачиваемый месяц, общая площадь помещения, наименование оплачиваемых коммунальных услуг и работ (услуг) по содержанию и ремонту помещения, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, социальной нормы потребления, если такая норма установлена, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод;

г) объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод;

д) сведения об изменениях размера платы за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги с указанием оснований;

е) сведения о размере задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие периоды;

ж) размер неустоек (штрафов, пеней) за нарушение Собственником условий настоящего Договора, рассчитанных в соответствии с федеральными законами и настоящим Договором.

6.6. Не использование помещений Собственником (нанимателем) и иными лицами не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества дома и за коммунальные услуги.

6.7. При временном отсутствии проживающих граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение при отсутствии в помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

6.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном законодательством и Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

6.10. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

6.11. Работы (услуги), выполняемые (оказываемые) Управляющей компанией, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату и оформляются дополнительными соглашениями сторон.

6.12. Оплата коммунальной услуги по электроснабжению производится исходя из показаний индивидуальных (квартирных) приборов учёта, принятых к расчёту. К расчёту принимаются приборы прошедшие своевременную поверку, опломбированные управляющей организацией и размещённые на границе эксплуатационной ответственности..

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Управляющая компания несет ответственность за нарушение качества и порядка предоставления коммунальных услуг.

7.2. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее виновных действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.3. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

7.4. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, несет Управляющая компания.

7.5. В случае нарушения Собственником, членами его семьи, а также его работниками или гостями правил пользования помещениями (имуществом) многоквартирного дома, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовой территории, самовольного переоборудования либо перепланировки помещения, нарушения правил эксплуатации жилых помещений, инженерного и лифтового оборудования, объектов благоустройства, а также требований, установленных настоящим договором, повлекшего за собой материальный ущерб, Собственник возмещает такой ущерб в полном объеме в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения документально подтвержденного причиненный ущерб письменного требования от Управляющей компании.

7.6. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных договором, он несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.8. Суммы причиненных ущербов (компенсаций) в рамках настоящего Договора определяются на основании двустороннего Акта, составляемого сторонами не позднее двух рабочих дней с момента происшествия. При этом суммы компенсаций ущерба, причиненного Собственником, могут быть засчитаны, по взаимному согласованию Сторон, в счет будущих платежей за обслуживание по настоящему Договору.

7.11. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, Управляющая компания вправе начислить пени в размере, предусмотренном Жилищный Кодексом Российской Федерации. Размер пени указывается в счете (квитанции на оплату услуг), ежемесячно выставленном Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг.

7.12. Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электросетей является распределительный электрощиток, расположенный на лестничной клетке.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

8.1. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных действующим законодательством;

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

8.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

8.4. Управляющая организация в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если большинство собственников помещений многоквартирного дома не выполняет условий настоящего договора;

8.5. В случае прекращения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирного дома, материальные ценности передаются по акту в срок не позднее 30 (тридцати) дней до его прекращения:

8.5.1. при смене управляющей организации – новой управляющей организации;

8.5.2. при выборе иного способа управления многоквартирным домом - товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо (в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений) лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такового - любому собственнику или нотариусу на хранение;

8.6. Факт нарушения управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственника помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным решением. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительность будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов;

8.7. Обязательства сторон по настоящему договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в настоящем договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг;

8. Споры, связанные с исполнениями сторонами условий настоящего договора, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ;

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на 5 (пять) лет и вступает в действие с момента подписания.

9.2. Стороны допускают возможность подписания Договора посредством факсимильного воспроизведения подписи уполномоченного лица.

9.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на аналогичный период и на тех же условиях .

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Договор составлен на 6 страницах, а также содержит 4 приложения.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ООО «Бетотек-сервис»

454091 г. Челябинск, пл. Мопра, д. 10 оф. 704
Тел.: 225-27-52
ИНН 7453246238 КПП 745301001 ОГРН 11274530090034
Р/сч 40702810890000016762, к/сч 30101810400000000779
В ОАО «Челябвестбанк», БИК 047501779

Управляющий

_____/Н.Ф. Никитин/
(подпись)

СОБСТВЕННИК

г. Челябинск ул. _____
д. _____ кв. _____
паспорт серии _____ № _____
выдан _____
_____ /
в. о собственности № _____
от _____
_____ /