

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № _____

Контактные телефоны Собственника	Дом.		« _____ » _____ 20__ года (дата заключения)
	Моб.		
	@		

г. Ковров

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «ВИКА», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Глаженкова Виктора Васильевича, действующей на основании Устава, с одной стороны и

_____ (фамилия, имя, отчество)

_____ (серия, номер паспорта или иного удостоверяющего личность документа, кем и когда выдан)

_____ (документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

№ _____ от « ____ » _____ г., выданного _____ (номер, дата выдачи, наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документ)

являющегося Собственником _____ (нежилого (ых) помещения(й), квартир(ы) № _____, комнат(ы) _____ в коммунальной квартире № _____) общей площадью _____ кв.м _____, жилой _____ площадью кв.м, _____ этажного многоквартирного _____ дома

по адресу: _____

именуемый в дальнейшем **Собственник**

именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным Домом (далее по тексту МКД) о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с **п.1 ст. 162** Жилищного кодекса Российской Федерации и на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, указанного в протоколе № _____ от « ____ » _____ г. и хранящегося по адресу: _____

(указать место хранения протокола, в котором с ним можно ознакомиться)

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном Доме, утверждёнными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

МКД - Многоквартирный дом

Услуга "Управление многоквартирным Домом" - деятельность, направленная на планирование, организацию, а также контроль за выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг для создания, поддержания благоприятных и безопасных условий проживания граждан и деятельности организаций.

Исполнитель - юридическое лицо, выполняющее функции по управлению, организации работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также предоставлению коммунальных услуг.

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

Законные пользователи помещений МКД - собственники жилых помещений, наниматели жилых помещений, иные постоянно или временно зарегистрированные на законных основаниях в жилом помещении МКД граждане, а также собственники и арендаторы нежилых помещений МКД.

Полномочный представитель собственников (законных пользователей помещений) - представитель собственников помещений МКД, (члены правления, председатель Совета дома, либо

старшие по подъезду), уполномоченный решением общего собрания на контроль исполнения обязательств по Договору и действующий от имени собственников помещений многоквартирного дома и другие лица, оформившие доверенность в простой письменной форме, на представление интересов собственника перед Исполнителем в рамках настоящего Договора.

Доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника в доме) - доля, определяемая отношением общей площади жилых или нежилых помещений многоквартирного дома, принадлежащих Собственнику, к сумме общих площадей всех жилых и нежилых помещений в доме.

Плата по Договору - плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также плата за услуги по управлению МКД, устанавливаемая пропорционально доле занимаемой собственником общей площади жилого помещения, и исчисляемая за 1 кв. м. общей площади жилого или нежилого помещения. Услуги по управлению МКД не выделяются в платёжном документе, а входят в статью «Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома». Плата по Договору включает в себя также других предоставляемых в соответствии с настоящим Договором услуг. Плата по Договору включает в себя оплату коммунальных услуг в случае если не принято решение общего собрания указанное в п. 4.8. Договора.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по поддержанию исправного состояния общего имущества МКД, наладке и регулировке инженерных систем и коммуникаций МКД:

- санитарное содержание мест общего пользования (уборка лестничных клеток, холлов, мусорокамер, чердаков и подвалов);
- вывоз и утилизация мусора;
- круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание;
- сезонная эксплуатация многоквартирных домов;
- техническое обслуживание коммуникаций и инженерного оборудования (в т.ч. лифтов, систем противопожарной защиты, вентиляционных каналов, расширительных баков, электроплит, газового оборудования (если установлено)), относящихся к общему имуществу МКД.
- благоустройство территории
- ремонт общего имущества, планово-предупредительные работы

2. Предмет Договора.

2.1. Цель настоящего договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, путем организации надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также предоставления коммунальных услуг в соответствии с разделом 4 Договора - Собственникам помещений, другим законным пользователям помещений и иным гражданам, проживающим в МКД.

2.2. Исполнитель по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется организовать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД **по адресу:**

_____,
предоставить коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи Собственника, арендаторам и другим законным пользователям помещений) в соответствии с разделом 4 Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

Вопросы капитального ремонта МКД регулируются отдельно, в соответствии с ЖК РФ.

2.3. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, указано в **Приложении № 1** к настоящему Договору. Информация о земельном участке из **Приложения № 1** исключена до момента проведения процедуры межевания.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- 1) адрес Многоквартирного дома— _____
- 2) серия, тип постройки - _____;
- 3) год постройки - _____;
- 4) этажность - _____;
- 5) количество квартир - _____;
- 6) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома - _____ кв.м.(**межевание не проводилось**);
- 7) кадастровый номер земельного участка - _____(**межевание не проводилось**.)

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом МКД в соответствии с условиями и целями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-

эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Организовать оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с **приложениями № 3** и **№ 4** к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Исполнитель обязан устранить все выявленные недостатки за свой счёт.

3.1.3. Принимать от Собственника плату по Договору.

3.1.4. По распоряжению Собственника, отражённому в соответствующем документе, Исполнитель обязан принимать плату за вышеуказанные услуги от всех арендаторов и иных пользователей помещений Собственника.

3.1.5. Вести учет, а также осуществлять контроль за соблюдением условий договоров заключенных в целях реализации обязательств по настоящему Договору и их исполнением.

3.1.6. Организовывать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений МКД

3.1.7. Требовать в соответствии с п.4 ст. 155 ЖК РФ, от Собственника помещения в случае установления им платы арендатору или иному пользователю меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты им оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.8. Требовать платы от Собственника с учётом прав и обязанностей.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД. Организовать устранение аварии и их последствия, если авария возникла на системах общедомового имущества. Организовать выполнение заявок Собственника и иных законных пользователей помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению - в течение 60 минут с момента поступления заявки по телефону. Телефонная заявка подлежит обязательной фиксации в книге учёта обращений. Диспетчер, принявший заявку, обязан чётко сообщить её номер, свою фамилию, имя, отчество и должность.

3.1.11. Вести и хранить документацию, полученную от управлявшей ранее управляющей организации, в соответствии с перечнем, содержащимся в **Приложении № 2** к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние МКД, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учёт устранения указанных недостатков, проводить систематический анализ указанных обращений. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

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

3.1.14. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах невыполнения путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчёт платы за текущий месяц.

3.1.15. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счёт устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным законным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Исполнитель получил письменную заявку на их устранение.

3.1.16. Информировать Собственника об изменении размера платы по Договору, установленной в соответствии с разделом 5 настоящего Договора, не позднее 10 рабочих дней со дня принятия решения общим собранием собственников новых тарифов на услуги по содержанию, но не позже даты выставления платёжных документов.

3.1.17. Обеспечить доставку собственникам платёжных документов не позднее 5 числа месяца следующего за расчетным.

3.1.18. Обеспечить Собственника информацией о телефонах диспетчерских и аварийных служб путём их указания на платёжных документах и размещения объявлений в подъездах МКД.

3.1.19. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению

Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в 3х-дневный срок справки установленного образца, копии из финансового лицевого счёта и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.20. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении ремонта общего имущества в МКД.

3.1.21. По требованию Собственника, и других законных пользователей помещений производить сверку платы по Договору, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы за предоставленные услуги с учётом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.

3.1.22. Предоставлять Собственнику отчёт о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истёкшим годом действия Договора. Отчёт предоставляется на общем собрании Собственников помещений, в случае проведения общего собрания в заочной форме - в письменном виде по требованию Собственника. Отчёт размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определённых решением общего собрания Собственников помещений, а так же на сайте в сети «Интернет» в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731.

3.1.23. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению(ям) Собственника.

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

3.1.25. Предоставлять в течение 1 (одного) месяца Собственнику или уполномоченным им лицам по их письменным запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.26. Не допускать распоряжения и использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников помещений о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части (в т.ч. сдачи в аренду рекламных мест на доме), заключать соответствующие договоры на условиях, предварительно согласованных с полномочным представителем собственников. Средства, поступившие на счёт Исполнителя от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на содержание и ремонт общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.27. Передать техническую документацию за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора вновь выбранной собственниками управляющей организации. Произвести выверку расчётов по платежам, внесённым собственниками помещений МКД в счёт обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведённых собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приёма-передачи, передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений в доме, - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления МКД.

3.2. Исполнитель вправе:

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

3.2.2. Взыскивать с должников сумму неплательщиков, пени и ущерба, нанесённого несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. Ежегодно готовить предложения в виде годового плана по содержанию и ремонту общего имущества МКД на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение общего собрания собственников помещений.

3.2.5. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору. Своевременно предоставлять исполнителю документы, подтверждающие права его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в МКД сообщать Исполнителю свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать "Правила пользования жилыми помещениями", и "Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме", утвержденные Правительством Российской Федерации, в том числе:
а) не производить перенос и нарушение инженерных сетей (водоснабжения, водоотведения, отопления и вентиляции);

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 демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Исполнителем;

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 переустройство или перепланировку помещений без согласования 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;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче или уменьшению общего имущества МКД;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы,

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 6.00 час. Производить ремонтные работы, связанные с повышенным шумом, только с 9.00 час до 20.00 час. по рабочим дням;

л) заранее информировать Исполнителя о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения и благоустройству территории.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

3.3.5. Предоставлять Исполнителю в течение трёх рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах (аренды), по которым обязанность по внесению платы по Договору Исполнителю возложена Собственником на арендатора с указанием Ф.И.О. арендатора (оформившей право аренды), о смене арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчёта размера оплаты жилых помещений и коммунальных;

- об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчётным путем объёмов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчёта размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Исполнителя в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Исполнителем время, а для выполнения работ по ликвидации аварий - в любое время.

3.3.7. Сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.8. Выполнять в принадлежащих ему помещениях предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.9. Своевременно, за свой счет производить ремонт и устранять повреждения своего помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования в границах своей эксплуатационной ответственности.

3.3.10. Бережно относиться и сохранять общее имущество МКД и придомовую территорию возмещать материальный ущерб, нанесённый общедомовому имуществу собственником, несовершеннолетними членами его семьи или их гостями.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем, связанных с выполнением им обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов с оформлением

соответствующего письменного поручения собственника.

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД в соответствии с п. 5.11. настоящего Договора.

3.4.4. Требовать от Исполнителя возмещения ущерба и убытков, причинённых вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Исполнителя ежегодного предоставления отчёта о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.22 настоящего Договора.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наём/аренду.

4. Коммунальные услуги

4.1. Исполнитель предоставляет коммунальные услуги Собственникам помещения(й) и другим законным пользователям помещений в МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объёме, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение (в случае наличия);
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение (в случае наличия);
- е) отопление (в случае наличия).

4.2. Исполнитель обязан вести учет, а также осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг и их исполнением.

4.3. Исполнитель обязан информировать Собственника об изменении размера платы по Договору, установленной в соответствии с разделом 5 настоящего Договора, не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и другие услуги, но не позже даты выставления платёжных документов.

4.4. Исполнитель обязан информировать собственников помещений о заключении договоров на поставку коммунальных услуг и порядке оплаты коммунальных услуг.

4.5. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учёта по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.6. В случае несоответствия данных, имеющихся у Исполнителя, о количестве проживающих в жилом помещении собственника, Исполнитель вправе проводить перерасчёт размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих, если нет решения общего собрания указанного в п. 4.8. Договора.

4.7. Собственник вправе требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Правительством Российской Федерации.

4.8. На общем собрании собственников многоквартирного дома может быть принято решение о внесении платы за потребленные коммунальные ресурсы непосредственно в адрес ресурсоснабжающей организации, при условии самостоятельного выполнения ресурсоснабжающей организацией обязанностей по осуществлению расчетов с Собственником.

При этом внесение денежных средств за потребленные коммунальные ресурсы напрямую ресурсоснабжающим организациям будет означать исполнение Собственником своих обязательств по оплате коммунальных услуг перед Исполнителем в части оплаты коммунального ресурса, необходимого для предоставления коммунальной услуги.

4.8.1. При принятии указанного в п. 4.8 Договора решения, перерасчет за неоказанную либо оказанную с нарушениями коммунальную услугу производит ресурсоснабжающая организация предоставляющая соответствующий коммунальный ресурс.

4.9. В случае не исполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств по оплате потребленного коммунального ресурса ответственность за подобные действия возлагается на Собственника в полном объеме.

4.10. Исполнитель, Руководствуясь ст. 117 ПП РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений оставляет за собой право ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги, в случае неоплаты, или неполной оплаты Собственником потребленных ими коммунальных услуг, предварительно уведомив об этом потребителя

не позднее, чем за 30 дней до осуществления отключения.

5. Размер и порядок оплаты по настоящему договору .

5.1. Собственник производит перечисление денежных средств на расчетный счет Исполнителя в рамках Договора, за следующие услуги:

- Содержание общего имущества МКД;
- Ремонт общего имущества МКД;
- Коммунальные услуги;
- Иные услуги;

5.2. Собственник производит оплату в пользу Исполнителя, в рамках договора за следующие услуги:

- Управление многоквартирным домом;
- Иные услуги

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с объёмами фактического потребления коммунальных услуг, зафиксированного общедомовыми и/или индивидуальными приборами учёта, а в случае их отсутствия в соответствии с действующим законодательством;

5.4. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается сроком на 1 (один) год на основании решения общего собрания собственников с учетом предложений Исполнителя, а на коммунальные услуги устанавливается на основании тарифов ресурсоснабжающих организаций, утвержденных нормативными актами Владимирской области.

Размер платы может быть пересмотрен, в случае принятия новых нормативных актов, постановлений и законов, изменяющих порядок определения экономически обоснованного тарифа по ремонту и содержанию общего имущества.

Если собственники помещений не приняли на общем собрании решения об утверждении размера платы, то размер устанавливается на уровне прошлого года с учетом повышения на коэффициент предельной индексации изменения платы за жилое помещение, утвержденный в установленном законом порядке.

5.5. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

5.6. Собственник несвоевременно и (или) не полностью внесший плату по договору, обязан уплатить Исполнителю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.7. Плата по Договору вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платёжных документов, выставляемых Исполнителем. В случае предоставления платёжных документов позднее даты, определенной в п. 3.1.17 настоящего Договора, плата по Договору может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платёжного документа.

5.8. В платёжном документе, выставляемом Исполнителем указываются: расчётный счёт, на который вносится плата; площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД; сумма перерасчёта, задолженности Собственника по оплате содержания общего имущества МКД; дата создания платёжного документа;

5.8.1. В случае если не принято решение общего собрания по п. 4.8 в квитанции дополнительно указываются: объём (количество) потреблённых коммунальных ресурсов; установленные тарифы на коммунальные услуги; сумма перерасчёта, задолженности Собственника по оплате коммунальных услуг за предыдущие периоды.

5.9. Собственники вносят плату по Договору Исполнителю в соответствии с реквизитами, указанными в настоящем договоре.

5.10. Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы по Договору.

5.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указанных в **Приложениях № 3 и № 4** к настоящему Договору, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения, от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утверждёнными Правительством РФ.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственника. Вышеуказанные работы выполняются Исполнителем за отдельную плату по взаимному соглашению сторон при наличии Решения общего собрания собственников, принятого 2/3 голосов собственников в соответствии с п. 1, ст. 46 ЖК РФ.

5.12. Собственник или его наниматель, вправе обратиться к Исполнителю в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев, после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Исполнителя в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении, с указанием причин.

5.13. 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.

5.14. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Исполнителя обеспечить предоставление ему платёжных документов.

5.15. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Исполнителем определяется в соответствии с действующим законодательством.

5.16. Услуги Исполнителя, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

6. Ответственность сторон.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. При проживании в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищные и/или коммунальные услуги Исполнитель вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.3. Исполнитель несёт ответственность за ущерб, возникший в результате его действий или бездействий, причинённый имуществу Собственников в многоквартирном доме, в порядке установленном законодательством.

6.4. Собственник несёт материальную ответственность за ущерб, нанесённый им или несовершеннолетними членами его семьи или его гостями, общедомовому имуществу.

6.5. Собственник, в соответствии с действующим законодательством, несёт ответственность за нарушение в принадлежащих ему помещениях МКД требований пожарной безопасности.

6.6. см. пункт 3.3.3 договора управления многоквартирным домом.

7. Осуществление контроля за выполнением Исполнителем его обязательств по Договору управления и порядок регистрации фактов нарушения условий настоящего Договора.

7.1. Контроль над деятельностью Исполнителя в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными лицами в соответствии с их полномочиями.

7.1.1. Контроль осуществляется путём:

- получения от ответственных лиц Исполнителя, не позднее 30 рабочих дней с даты обращения, информации о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и(или) выполненных работ;
- проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путём проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приёмке всех видов работ, в том числе по подготовке МКД к сезонной эксплуатации,
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 7.2-7.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Исполнителя на обращения Собственника, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Исполнителя;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

7.2. В случае нарушения условий Договора по требованию любой из сторон составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД или предоставлению коммунальных услуг, а также причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу МКД. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт

о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника, противоречащие п. 3.3.3. настоящего Договора.
- Подготовка бланков Акта осуществляется Исполнителем. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Исполнителем или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей Исполнителя (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00) с момента сообщения о нарушении представитель Исполнителя не прибыл для проверки факта нарушения, а признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление и подписание Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии и считается действительным без подписи представителя Исполнителя.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника; описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъёмка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника).

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) Акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта под расписку вручается Собственнику, либо его представителю (члену семьи Собственника).

8. Порядок изменения и расторжения договора

8.1 Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Условия Договора могут быть изменены только по взаимному согласию Сторон при наличии соответствующего решения правомочного собрания собственников помещений МКД путем заключения дополнительного соглашения.

Настоящий договор может быть расторгнут:

8.1.1 В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.), путём уведомления Исполнителя о произведённых действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чём Исполнитель должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего договора путём предоставления ему копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Исполнителя, о чём Собственник помещения должен быть предупрежден не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае:

- если МКД окажется в состоянии не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Исполнитель не отвечает;
- В случае если цена обслуживания на следующий календарный год утвержденная решением общего собрания не соответствует реальной стоимости обслуживания предлагаемой Исполнителем.

8.1.2. По соглашению Сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае смерти собственника со дня смерти.

8.1.5. В случае ликвидации Исполнителя.

8.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать

8.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

8.2 Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного заявления за исключением случаев, указанных в абз.1 п/п а) пункта 8.1.1 настоящего Договора.

8.3 В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Исполнителя по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Исполнитель одновременно с уведомлением Собственника должен уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

8.4 Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между Исполнителем и Собственником.

8.5 Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведённых Исполнителем затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.6 В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Исполнитель обязан уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных средств на указанный им счёт.

8.7 В случае реорганизации, изменения организационно-правовой формы либо формы собственности Исполнителя, являющегося на момент подписания Обществом с ограниченной ответственностью, все права и обязанности по Договору Исполнителя переходят к его правопреемнику.

9. Особые условия.

9.1 Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путём переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9.2 Собственник может поручать Исполнителю заключать договоры на дополнительные услуги, а полученные дополнительные денежные средства направлять на проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества.

9.3 Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

9.4 Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причём ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.5 Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора.

10.1 Договор заключен на 1 (один) год и вступает в действие с момента его подписания.

10.2 При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях.

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 10 страницах и содержит 4 приложения на 7 страницах:

Приложения

№ 1 Состав общего имущества Многоквартирного дома - 2 л.;

№ 2 Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов - 2л.;

№ 3 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме - 2л.;

№ 4 Разграничение ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Собственником и Исполнителем. – 1л.

Исполнитель:

ООО УК «ВИКА»

г. Ковров ул. Еловая д.86/1 кв. 78

ИНН 3305058586

БИК 047888760

Банк Ярославский Ф-л ОАО "Промсвязьбанк" г.

Ярославль

Р/с 40702810032000267801

К/с 30101810300000000760

Собственник (наниматель)

Адрес: _____

Паспорт _____

_____ Глаженков В.В.

Подпись: _____

