

Договор на оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества жилых многоквартирных домов _____

Каширского муниципального района Московской области.

г. Ожерелье, Московская область

«___» _____ 20__ г.

Собственник жилого (нежилого) помещения, действующий на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности № _____ дата выдачи _____, в лице _____, с одной стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник» или «Заказчик», и, Общество с ограниченной ответственностью «Жилресурс», в лице директора Мизгулиной Нины Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

I. Предмет договора и общие положения:

1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирными домами, расположенными по адресам, указанным в Приложении №1 к настоящему договору (далее – многоквартирный дом).

1.1. По настоящему договору Управляющая организация действует от имени Заказчиков, в их интересах и за счет осуществляемой оплаты услуг, в пределах этой платы и на условиях принятых, на общем собрании собственников помещений согласно протокола общего собрания или на условиях, указанных в конкурсной документации.

1.1.1. Собственники поручают, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, а именно:

1.1.1.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственников.

1.1.1.2. 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.

1.1.1.3. В пределах финансирования, осуществляемого Собственниками 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.

1.1.1.4. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам жилищных, коммунальных и прочих услуг.

1.1.1.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

1.1.1.6. 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.

1.1.1.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

1.1.1.8. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственников.

1.1.1.9. 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.

1.1.1.10. Проверка технического состояния общего имущества.

1.1.1.11. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества.

1.1.1.12. Расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника.

1.1.1.13. 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.

1.1.1.14. Хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

1.1.1.15. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

1.1.1.16. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.

1.1.1.17. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

1.1.1.18. Подготовка предложений Собственникам по вопросам капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции общего имущества.

1.1.1.19. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

1.1.1.20. 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.

1.1.1.21. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом.

1.1.1.22. Выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников.

1.1.1.23. Оказание прочих услуг Собственникам.

1.1.1.24. Собственник переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями собственника (нанимателями) в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплате коммунальных услуг.

1.1.2. Пользователями помещений и (или) Потребителями услуг в многоквартирном доме по настоящему договору признаются лица, перечисленные в п.1.2. настоящего договора.

1.1.3. В пределах финансирования, осуществляемого Заказчиками и иными Потребителями услуг, управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ, услуг:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений;

- надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

1.2. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или Владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям, иные лица проживающие совместно с собственниками и нанимателями жилья. В целях настоящего договора указанные лица именуются пользователями помещений или потребителями услуг.

1.3. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Заказчиков и пользователей помещений в период срока действия договора, установленного п.7.2 настоящего договора с учетом положений п.2. настоящего договора.

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору соответствует ст. 36 гл. 6 Жилищного кодекса РФ и Постановлению Правительства РФ № 491 от 13.08.06., и подлежит пересмотру после утверждения Министерством экономического развития и торговли РФ Порядка определения состава общего имущества в многоквартирном доме и формы документа учета технического документа.

1.5. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль); на системе отопления – место сочленения отвода от стояка в сторону отопительного прибора; на системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры за исключением, балконной плиты и ограждения балкона, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

1.6. Техническая и иная документация на многоквартирный дом находится в Управляющей организации.

1.7. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Заказчиков. Перечень данных работ и услуг определяется приложением № 2 к настоящему договору.

1.8. Необходимость выполнения Управляющей организацией работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией на

основании актов обследований многоквартирного дома и заявок Заказчиков и пользователей помещений и может быть установлена в течение срока действия настоящего договора.

1.9. Управляющая организация обеспечивает пользователей помещений коммунальными услугами: горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), вывоза бытового мусора, путем представительства от имени Заказчиков по ранее возникшим договорным отношениям между Заказчиком и ресурсоснабжающими организациями, выражающегося в осуществлении контроля исполнения обязательств по ранее заключенным договорам в части предоставления услуг надлежащего качества и количества (при условии их своевременной и полной оплаты), в соответствии с п.2.3.9. настоящего Договора.

II. Обязанности сторон

2.1. Собственники жилых и нежилых помещений относительно пользования принадлежащими им помещениями обязаны:

2.1.1. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ; бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, оказывать помощь при уборке мест общего пользования многоквартирного дома, в том числе: лестниц и лестничных площадок, придомовой территории; заменять лампы электрического освещения, следить за его санитарным состоянием.

2.1.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг (в части, не противоречащей ЖК РФ), Правила пользования газом в быту, Правила пользования водопроводом и канализацией; соблюдать права и законные интересы соседей: чистоту, порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора, отходов и т.д.

2.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовывать с Управляющей организацией возможность их установки в Помещении.

2.1.4. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри жилого помещения.

2.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории, а также выполнение ремонтных работ и замену любого инженерного оборудования в Помещении без уведомления Управляющей организации.

2.1.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации или в аварийно-диспетчерскую службу. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

2.1.8. Извещать Управляющую организацию в течение 30 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 5 дней.

2.1.9. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), вывоз мусора, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении, ресурсоснабжающим организациям в порядке, определяемом последними.

2.1.10. До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения и в случаях неиспользования помещений Владельцами нежилых помещений нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений теплоснабжающим организациям. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.12. Согласовать в порядке, установленном Управляющей организацией установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.1.13. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ.

2.1.14. По требованию Управляющей организации и в установленные ею сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения и оригинал для сверки.

2.1.15. Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме лиц, которым Управляющая организация, согласно настоящего договора, будет представлять краткий письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему договору и контролировать ход выполнения договорных обязательств по настоящему договору.

2.1.16. Уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения в десятидневный срок с момента регистрации.

2.2. Собственники помещений находящихся в муниципальной собственности обязаны:

2.2.1. Предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан.

2.2.2. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по настоящему договору в течение 30 дней с момента заключения настоящего договора информировать нанимателей о выбранной Управляющей организации, порядке и условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных пп.1.5 и 1.9 настоящего договора. При заключении договоров социального найма или найма, аренды, хозяйственного ведения, оперативного управления и т.д. в период действия настоящего договора Наймодатель (или уполномоченные им лица) обязан информировать владельцев помещений и пользователей услуг о порядке и условиях обслуживания Управляющей организацией, в т.ч. с п.1.9. настоящего договора.

2.2.3. Привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома, а также при рассмотрении жалоб и заявлений нанимателей и членов их семей на качество услуг содержания и ремонта общего имущества, а также контроля качества коммунальных услуг. При изменении размеров платы за коммунальные услуги, а также размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений путем снижения размеров такой платы (в том числе ветхому жилищному фонду, специализированному жилищному фонду и т.д.), и в целях надлежащего исполнения функций управления многоквартирным домом, произвести необходимые действия по соответствующему уведомлению ресурсоснабжающих организации и Управляющей организации и доплатить последним соответствующую разницу в порядке и на условиях, действующим законодательством или настоящим договором.

2.2.4. До заселения жилых помещений и до передачи в пользование нежилых помещений Владельцам нести расходы на содержание помещений и общего имущества многоквартирного дома, а также расходы на оплату услуг ресурсоснабжающим организациям.

2.2.5. Представлять Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, а также сведения о Владельцах нежилых помещений, арендаторах на праве хозяйственного ведения или оперативного управления (ином праве), а также об обязанности последних участвовать в расходах на капитальный ремонт.

2.2.7. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма, после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя и вселяемых лицах), а также о лицах, назначенных выполнять функции опекунов по отношению к гражданам не достигших 18 лет, за которыми забронировано жилье.

2.2.8. При отсутствии назначенных опекунов нести расходы, связанные с бронированием жилых помещений за несовершеннолетними гражданами, в том числе по ремонту и содержанию жилья – перед Управляющей организацией, за отопление жилья перед теплоснабжающей организацией.

2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства.

2.3.2. Планировать и выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту жилья, самостоятельно или частично, либо путем заключения от имени и за счет Заказчиков договоров с третьими лицами на отдельные виды работ и услуг по содержанию и текущему, капитальному ремонту; осуществлять приемку работ по вышеуказанному договору.

2.3.3. Представлять интересы Заказчика по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

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

2.3.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

2.3.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.3.7. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома, организовывать работы по ликвидации аварий.

2.3.8. Осуществлять контроль и выдвигание требований по исполнению договорных обязательств с обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объемов качества и предоставление Потребителям жилищных услуг.

2.3.9. Обеспечить пользователям помещений контроль за предоставлением коммунальных услуг в порядке, предусмотренном п.1.9 настоящего договора и исходя из того, что коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг:

- холодная вода, круглосуточно, бесперебойно;

- горячая вода - температура воды в местах водоразбора независимо от применяемой системы теплоснабжения должна быть не ниже 60°C и не выше 75 ° С. (СанПиН 47- 2388), круглосуточно, за исключением времени допустимых перерывов для проведения ремонтов и профилактических работ.

- водоотведение - бесперебойное, круглосуточное водоотведение в течение года;

- отопление - бесперебойное круглосуточное в течение отопительного периода, температура воздуха в помещениях многоквартирного дома должна соответствовать требованиям СанПиН 2.1.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям» за исключением случаев, если температура воздуха в помещениях многоквартирного дома не может соответствовать вышеуказанным стандартам по вине Заказчиков или пользователей помещений.

2.3.10. Действуя от имени Собственников и в пределах осуществляемой платы принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг в разумные сроки, а в случаях, если данные недостатки произошли по вине Управляющей организации, то в разумные сроки устранить их, а также руководствуясь Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491 требовать снижения платы за коммунальные услуги и производить перерасчет за содержание и ремонт жилья.

2.3.11. Осуществлять контроль за качеством текущего и капитального ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.3.12. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома.

2.3.13. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.3.14. По поручению Собственников производить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей от населения.

2.3.15. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

2.3.16. В порядке, установленном в п.п. 4.4, 4.5. настоящего договора направлять Собственникам жилых и нежилых помещений, нанимателям, а также Наймодателям - до заселения жилых помещений, платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору (в том числе по коммунальным услугам, если сбор средств будет поручен Управляющей организации).

2.3.17. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

2.3.18. Рассматривать в течение 30 дней жалобы и заявления пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.3.19. Представлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном настоящим договором.

2.3.20. Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

III. Права сторон

3.1. Заказчики имеют право:

3.1.1. В пределах предоставленных полномочий и в пределах объема финансирования (оплаты услуг) требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, а при своевременной и полной оплате жилищно-коммунальных услуг всеми Собственниками, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, обеспечение предоставления коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

3.1.2. При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и указанием виновного лица.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.5. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные для пользователей помещений приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.

3.2. Собственники жилых и нежилых помещений не вправе:

3.2.1. Устанавливать, подключать и использовать регулируемую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного и внутридомового оборудования.

3.2.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.2.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.2.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3.2.5. Проводить переоборудование инженерных систем и коммуникаций, относящихся к общему имуществу.

3.2.6. Проводить ремонт и замену инженерных внутриквартирных коммуникаций горячего, холодного водоснабжения, тепло-газо-снабжения без уведомления Управляющей организации и без испытаний их после ремонта в присутствии ответственного лица обслуживающей или управляющей организации.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.2. Требовать надлежащего исполнения Заказчиками своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.3. Требовать от Заказчиков и пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.3.4. Взыскивать с Заказчика и пользователей помещений в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.3.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчиков или пользователей помещений.

3.3.6. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо- водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

IV. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Цена по настоящему договору по всем услугам устанавливается как сумма платы за все виды услуг по всем помещениям многоквартирного дома.

4.2. Плата за помещения для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт помещения (в том числе плату по управлению домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества дома).

4.3. Плата за помещение для нанимателей помещений в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и текущий ремонт, а также плату за наем, утверждаемую органами местного самоуправления.

4.4. Размер платы за содержание и текущий ремонт помещения определяется в соответствии с ценами на оплату жилья, установленными органом местного самоуправления или тарифом, принимаемым собственниками на общем собрании, а для нанимателей жилья в соответствии с договором социального найма.

4.5. Размер платы за капитальный ремонт собственникам помещений устанавливается собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст. 158 ЖК РФ.

4.6. В случае непринятия тарифов органом местного самоуправления, собственниками на общем собрании или в случае неполной оплаты услуг Заказчиком Управляющая компания вправе самостоятельно перераспределить средства и направить их на те услуги, оказание которых необходимо для поддержания безопасных условий проживания граждан в соответствии с законодательством.

4.7. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества вносится собственником помещения ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем по реквизитам указанным в квитанции. Плата за коммунальные услуги вносится в порядке и в сроки, определяемые организациями, осуществляющими их предоставление.

4.8. При изменении в течение года тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация производит Собственникам соответствующий перерасчет со дня их изменения.

4.9. Не использование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. 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.

4.10. При предоставлении ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.11. Собранные за содержание и ремонт жилья, денежные средства учитываются Управляющей организацией на едином счете, имеют целевое назначение и направляются:

- на содержание и техническое обслуживание общего имущества дома;
- на выполнение управленческих услуг;
- на текущий ремонт общего имущества дома;
- на капитальный ремонт общего имущества дома (в случае взимания платы за капитальный ремонт)

4.12. Денежные средства, оплаченные Заказчиками и пользователями помещений за капитальный ремонт учитываются на счете для средств по капитальному ремонту.

V. Ответственность сторон

5.1. Собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации

5.3. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение и если невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении прекращения вышеуказанных обязательств.

5.4. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам в объеме взятых обязательств по настоящему договору с момента вступления договора в силу.

5.5. Не являются виновными действия Управляющей организации в случае неисполнения решения общего собрания Собственников. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества многоквартирного дома или на счете для средств по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.7. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

VI. Условия и порядок расторжения договора

6.1. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива, или избрание других не запрещенных законодательством способов управления в течение календарного года не является основанием для расторжения договора с управляющей организацией.

6.2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.3. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствие такового любому собственнику или нотариусу на хранение.

6.4. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

6.5. Настоящий договор утвержден на общем собрании собственников помещений многоквартирного жилого дома.

VII. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с «___» _____ 20__ года.

7.2. Настоящий договор заключается сроком на 5 лет.

7.3. Договор считается продленным на тот же период, если ни одна из сторон за 90 дней до его окончания не заявит о его расторжении.

7.4. Ранее заключенные договоры на содержание и ремонт жилых и нежилых помещений многоквартирного дома считаются расторгнутыми с момента вступления в силу настоящего Договора.

VIII. Заключительные положения

8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

8.3. Данный договор является обязательным для всех Собственников жилого дома в соответствии с п.6.5. настоящего договора.

8.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя Собственников, второй – у Управляющей организации. Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

8.5. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Технический паспорт жилого дома;

Приложение № 1 - Перечень жилых многоквартирных домов;

Приложение № 2 - Перечень работ, проводимых по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

8.6. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

IX. Юридические адреса и подписи сторон

ООО «Жилресурс»

Директор

_____ Мизгулина Н.М.

Собственник жилого (нежилого) помещения

_____ / _____ /