

ПРОЕКТ ДОГОВОРА
на Управление, содержание и техническую эксплуатацию многоквартирного дома
№ _____ по ул. _____

« _____ » _____ 2015г.

г. Армавир

Общество ограниченной ответственностью «Управляющая компания №7» в лице директора Головинского Александра Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое далее «Управляющая организация» с одной стороны, и с другой стороны собственник помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. _____, дом № _____ общей площади _____, именуемые в дальнейшем «Собственник»», далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, условия которого обсуждены на общем собрании собственником помещений (протокол № _____ от _____ 201__ года) о следующем:

1. Термины и их толкование

1.1 Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь следующие значения:

Помещение – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Потребитель – собственник жилого и/или наниматель помещения у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям ресурсоснабжающей организации и другое необходимое оборудование.;

Содержание – содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг.

Текущий ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника – платеж, взимаемый с Собственника за исполнение обязательств по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Доля участия - доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, текущего ремонта и организацию обеспечения потребителей коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников помещений как потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг.

Коммунальные услуги - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений).

Исполнитель - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

Потребитель - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Норматив потребления коммунальной услуги - количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета.

Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната.

Нежилое помещение в многоквартирном доме - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Внутридомовые инженерные системы - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения).

Внутриквартирное оборудование - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

Коллективный (общедомовой) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

Общий (квартирный) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в коммунальной квартире.

Индивидуальный прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в жилом доме (части жилого дома) или домовладении.

Комнатный прибор учета электрической энергии - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления электрической энергии в одном жилом помещении потребителя в коммунальной квартире или в нескольких жилых помещениях, занимаемых потребителем в коммунальной квартире, при условии что такой прибор учета позволяет определить объем (количество) потребления электрической энергии суммарно по нескольким жилым помещениям, занимаемым потребителем.

Централизованные сети инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам (отвода бытовых стоков из внутридомовых инженерных систем).

Распределитель - устройство, используемое в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, и позволяющее определить долю объема потребления коммунальной услуги по отоплению, приходящуюся на отдельное жилое или нежилое помещение, в котором установлены такие устройства, в общем объеме потребления коммунальной услуги по отоплению во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в которых установлены распределители.

Коммунальные услуги надлежащего качества - коммунальные услуги, отвечающие требованиям настоящих Правил, санитарным и техническим требованиям к режиму, объему и качеству предоставления коммунальных услуг, иным требованиям законодательства Российской Федерации, а также договора, заключаемого исполнителем в соответствии с законодательством Российской Федерации и содержащего условия предоставления коммунальных услуг.

Степень благоустройства многоквартирного дома или жилого дома - качественная характеристика многоквартирного дома или жилого дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем.

Обслуживающие организации – организации, предоставляющие жилищные услуги потребителям.

2. Общие положения

2.1 Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения «Собственников» жилищными и коммунальными услугами.

2.2 Настоящий Договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений (жилых, нежилых) многоквартирного дома.

2.3 Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников многоквартирного дома (**Протокол № ___ от _____**) и являются одинаковыми для всех собственников. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления данного дома.

2.4 При выполнении настоящего договора «Стороны» руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ и иными положениями законодательства РФ.

2.5 Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление общим собранием собственников многоквартирного дома (**Протокол № ___ от _____**) и приведен в Приложении № 1.

2.6. Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора зафиксированы в Акте технического состояния многоквартирного дома (Приложении № 2). Акт оценки технического состояния многоквартирного дома составляется при передаче дома в управление «Управляющей организации».

2.7. Состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома или жилого дома, под которой понимается наличие в многоквартирном доме или жилом доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять потребителю следующие коммунальные услуги:

холодное водоснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение либо до водоразборной колонки;

горячее водоснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

водоотведение - отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети;

электроснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

газоснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение, а также продажа бытового газа в баллонах;

отопление - поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, температуры воздуха, а также продажа твердого топлива при наличии печного отопления.

3. Предмет договора

3.1 «Собственник» поручают, а «Управляющая организация» принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет «Собственника» все необходимые юридические и фактические действия, направленные на Управление и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг «Собственнику» (лицу, пользующемуся помещением на основании соглашения с собственником данного помещения), а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

3.2 Управляющая организация выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества самостоятельно либо путем заключения договора с третьими лицами, по предоставлению коммунальных услуг в пределах средств, обеспеченных оплатой Собственниками.

3.3 «Управляющая организация» обязуется выполнять все работы по ремонту общего имущества дома, согласно прилагаемых смет, и сдать работу «Собственнику» в установленный срок. Работы принимаются по актам приемки выполненных работ Ф-2 (с соблюдением постановления Департамента строительства Краснодарского края № 07.6.04/3822 от 11.11.2003г., № 07.6.04/2410 от 16.07.2004г.).

3.4 «Собственники» выплачивают «Управляющей организации» плату (вознаграждение) в соответствии с условиями настоящего договора.

3.5 Перечень необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, предоставляемых «Собственникам» приведен в Приложении № 3.

Перечень услуг и работ по настоящему договору может быть изменен в соответствии с изменением законодательства путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору, составленного в 2-х экземплярах и подписанного «Сторонами».

3.6 Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников помещений. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. В случае установления факта достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности собственники обязаны принять решение об изменении размера платы.

3.7 Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием (ответственность «Управляющей организации»), и помещением «Потребителя» (ответственность «Потребителя»), является: на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); 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, оконные заполнения и входная дверь в квартиру (Приложение № 4).

4. Обязанности сторон

4.1 Обязанности «Сторон».

4.1.1 Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а так же санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

4.1.2 Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

4.2 Обязанности «Собственника».

4.2.1 Использовать помещение находящееся в его собственности, а так же общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

4.2.2 Нести расходы на содержание помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, путем внесения платы на это имущество.

4.2.3 Немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов физического износа общего имущества, который достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц. Обеспечить проведение мероприятий, путем инициирования общего собрания с определением замены соответствующих элементов общего имущества, источника финансирования и порядка проведения работ.

Факт достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности устанавливается собственниками помещений или Управляющей организацией, с отражением этого факта в акте осмотра. Инициатор общего собрания не позднее, чем через 10 дней после составления акта осмотра предоставляет в

Управляющую организацию информацию о дате проведения и повестке дня общего собрания. Управляющая организация вправе направить своего представителя для участия в общем собрании. По истечении срока, необходимого для принятия решения Управляющая организация оставляет за собой право самостоятельно без согласия собственников обеспечить проведение мероприятий по устранению выявленных дефектов физического износа общего имущества.

4.2.4 Нести расходы на проведение мероприятий по устранению выявленных дефектов физического износа общего имущества, путем внесения дополнительной платы согласно прилагаемых актов приемки выполненных работ Ф-2 (с соблюдением постановления Департамента строительства Краснодарского края № 07.6.04/3822 от 11.11.2003г., № 07.6.04/2410 от 16.07.2004г.). соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

4.2.5 Своевременно оплачивать предоставленные ему по настоящему договору услуги. Возмещать ООО «Управляющая компания №7» расходы, связанные с исполнением настоящего Договора, в том числе нести расходы на проведение мероприятий по устранению выявленных дефектов физического износа общего имущества, путем внесения дополнительной платы, и вносить плату ежемесячно до 10 числа месяца следующего за истекшим месяцем на основании платежного документа ООО «Управляющая компания №7».

4.2.6. Обеспечивать доступ в принадлежащее (ие) на праве собственности помещение (я) для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, устранения аварий и контроля соответствующие полномочия работников ООО «Управляющая компания №7» и должностных лиц контролирующих организаций, в противном случае «Управляющая организация» не несет ответственность.

4.2.7. Незамедлительно сообщать в «Управляющую организацию» об обнаружении неисправности сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни, здоровью и безопасности граждан.

4.2.8. За свой счет производить текущий и капитальный ремонт занимаемого помещения. Производить обслуживание, ремонт и замену абонентских почтовых шкафов, а так же ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

4.2.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей с изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без письменного разрешения с «Управляющей организацией», а так же при наличии технической возможности устанавливать приборы учета коммунальных услуг, производить замену сантехнического оборудования аналогичного качества.

4.2.10. Не устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а так же не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без письменного согласования с «Управляющей организацией».

4.2.11. Не заключать аналогичные договоры с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности, аналогичной той, которая составляет предмет настоящего договора.

4.2.12 «Собственники» помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещением в многоквартирном доме избрать председателя совета многоквартирного дома, и выдать председателю совета многоквартирного дома доверенность;

4.2.13 бережно относиться к жилому дому, к объектам благоустройства и зеленым насаждениям на придомовой территории;

4.2.14 поддерживать чистоту и порядок подъездов, на лестничных клетках, кабинах лифтов и в других местах общего пользования жилого здания;

4.2.15 выносить мусор, пищевые отходы в специально отведенные для этого места и не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, слива жидких пищевых отходов в мусоропровод;

4.2.16 соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РФ, а также требования противопожарной безопасности, предусмотренные Федеральным законом «О пожарной безопасности», и другие обязательные нормы и правила;

4.2.17 соблюдать режим покоя граждан и тишины в ночное время, ночным временем считается период с 23:00 до 7:00 час. (пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии их громкости, не нарушающей покоя жильцов дома);

4.2.18 не допускать выполнения в жилом помещении работ или совершения действий, приводящих к порче помещений либо создающих постоянный повышенный шум или вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания граждан других жилых помещений этого дома;

4.2.19 не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, инженерных сетей и коммуникации;

4.2.20 не допускать перепланировку и переустройство жилых и нежилых помещений без соблюдения требований законодательства и согласования с органом местного самоуправления, а так же с обязательным уведомлением «Управляющей организации»;

4.2.21 представлять «Управляющей организации» по ее требованию любую информацию, связанную с исполнением условий договора.

4.2.22 Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, дееспособных граждан с условиями настоящего договора. Члены семьи, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора.

4.2.23 Осуществлять использование (жилых и нежилых) помещений расположенных в доме, в случае использования жилых помещений не по назначению незамедлительно информировать ООО «Управляющая компания №7» об указанных нарушениях с предоставлением необходимых подтверждающих документах.

4.2.24 В случае возникновения аварийной ситуации в жилом помещении «Собственника» грозящей повреждению имущества других «Собственников» ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами.

4.2.25 «Собственник» в течении 3-х рабочих дней с момента возникновения права собственности на помещение оформить открытие лицевого счета на данное помещение, а так же представить в «Управляющую организацию» копию свидетельства о праве собственности и оригинал для сверки.

4.2.26 Ежегодно утверждать мероприятия и нести расходы по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в перечень мероприятий, в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009г. №261-ФЗ в отношении общего имущества в многоквартирном доме. Утверждать план обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с Постановлением от 26 сентября 2011 г. N 1023/1 О мерах по реализации отдельных положений закона Краснодарского края № 1912-КЗ от 3 марта 2010 года N 1912-КЗ "Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности в Краснодарском крае».

Не ставить автотранспорт вне специально отведенных площадок, не осуществлять парковку автотранспорта на хозяйственных площадках либо в непосредственной близости от них, в том числе на тротуарах, если это затрудняет работу мусоросборочных машин, иных специальных служб, на газонах, детских и спортивных площадках.

4.3. Обязанности «Управляющей организации».

4.3.1 Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством РФ.

4.3.2 Организовывать и контролировать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества организациями отвечающими за их поставку, в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г., далее по тексту Правила:

а) предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

б) заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям;

в) самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю, если иное не установлено в соответствии с пунктом 20 Правил;

г) производить в установленном Правилами порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;

д) производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя;

е) при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет;

ж) принимать от потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях;

В случаях, установленных Правилами, а также в случаях и сроки, которые определены договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решением собственников помещений в многоквартирном доме, снимать показания индивидуальных и общих (квартирных), комнатных приборов учета, заносить полученные показания в журнал учета показаний указанных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания;

з) уведомлять потребителей не реже 1 раза в квартал путем указания в платежных документах о:

- сроках и порядке снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и передачи сведений о показаниях исполнителю или уполномоченному им лицу;

- применении в случае непредставления потребителем сведений о показаниях приборов учета информации, указанной в пункте 59 Правил;

- последствиях недопуска потребителем исполнителя или уполномоченного им лица в согласованные дату и время в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета;

- последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом или в нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

и) принимать в порядке и сроки, которые установлены Правилами, сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя;

к) вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

л) при поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от потребителя об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки;

м) информировать потребителей в порядке и сроки, которые установлены Правилами, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

н) информировать потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

о) согласовать с потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

- номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

п) предоставить потребителю (путем указания в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, а также размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (жилой дом или комплекс жилых домов), а также на досках объявлений, расположенных в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей) следующую информацию:

- сведения об исполнителе - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых исполнитель в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об исполнителе, фамилия, имя и отчество руководителя;

- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы исполнителя;

- размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

- информация о праве потребителей обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета;

- порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

- показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами, а также информация о Правилах;

- сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд;

- наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил;

р) предоставлять любому потребителю в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о помесечных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды;

с) обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением;

т) не создавать препятствий потребителю в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом;

у) осуществлять по заявлению потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;

ф) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

4.3.3 Проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) и заключать от имени «Собственников» договоры с организациями – поставщиками коммунальных услуг :

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств;

- принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам;

-устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов, который подписывается потребителем (или его представителем) и исполнителем (или его представителем), утвержденным в соответствующем порядке (приказ ООО «Управляющая компания №7»).

- перечислять организациям в порядке и в срок, установленные заключенными договорами, принятые у «Собственников» денежные средства в уплату за выполненные работы и предоставленные услуги.

4.3.4. Обеспечивать выполнение работ и услуг по надлежащему содержанию, ремонту общего имущества жилого дома, в объеме собранных денежных средств, в соответствии с постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006г., а именно:

- технический надзор жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра;

- выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений);

- обеспечить аварийное обслуживание многоквартирного дома;

- выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества жилого дома и придомовых территорий.

- ежегодно разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в перечень мероприятий, в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009г. №261-ФЗ в отношении общего имущества в многоквартирном доме. Проводить мероприятия, согласно утвержденного плана обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с Постановлением от 26 сентября 2011 г. N 1023/1 О мерах по реализации отдельных положений закона Краснодарского края № 1912-КЗ от 3 марта 2010 года N 1912-КЗ "Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности в Краснодарском крае".

4.3.5 Представлять интересы «Собственников» связанные с управлением многоквартирным домом в органах государственной власти, судах, арбитражных судах, прокуратуры, государственной жилищной инспекции и других организациях.

4.3.6 Обеспечивать сохранность и надлежащее использование объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

4.3.7 Обеспечивать «Собственников» информацией об организациях - название, контактные телефоны, (**телефон приемная ООО «Управляющая компания №7» - 9-41-89**), осуществляющих обслуживание многоквартирного дома.

4.3.8 Производить расчет и начисление платежей за жилищные и прочие услуги собственника в порядке и на условиях установленных законодательством РФ, осуществлять перерасчет начисленных «Собственнику» платежей в случае предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома с нарушением их перечня, объема и качества.

4.3.9 Рассматривать обращения «Собственников» и иных лиц по вопросам выполнения работ и оказания услуг в рамках обязательству по договору и принимать соответствующие меры в установленные сроки:

-по запросу «Собственников» выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках настоящего договора, разбора жалоб и заявлений, разрешений конфликтных ситуаций с жильцами.

4.3.10 Информировать «Собственников» о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей путем распространения письменных объявлений в местах общего пользования.

4.3.11 Осуществлять контроль за целевым использованием (жилых и нежилых) помещений расположенных в доме.

4.3.12 В случае возникновения аварийной ситуации в жилом помещении «Собственника» грозящей повреждению имущества других «Собственников» (при отсутствии «Собственников», сведения о месте их работы, постоянном месте жительства) ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами.

4.3.13 Своевременно принимать меры по заключению договора на управление домом, а также выдавать «Потребителю» и членам его семьи необходимые справки (платная услуга) и иные документы.

4.3.14 Выполнять предусмотренные настоящим договором обязанности надлежащим образом и своевременно, руководствуясь указаниями «Собственников». Указания «Собственников» должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными.

4.3.15 Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а так же бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты связанные с исполнением договора. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

4.3.16 Предоставлять сведения для начислений субсидий и льгот по оплате за управление, обслуживание и ремонт общедомовой собственности в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3.17 Ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", путем опубликования на официальном сайте управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет - оооУправляющая компания №7.рф ,размещения на информационных стендах в помещении управляющей организации, предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

4.3.18 Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

5. Права сторон.

5.1 «Собственник» имеет право.

5.1.1 Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами:

- на проведение экспертизы потребительских свойств и качества коммунальных услуг за свой счет с последующим возмещением, при установлении нарушений за счет виновной стороны;
- на незамедлительное устранение аварий и неисправностей выявленных недостатков предоставления услуг;
- требовать в установленном порядке от «Управляющей организации» перерасчета платежей, за отдельные виды коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение (при наличии), электроснабжение, водоотведение), в случае временного отсутствия по месту постоянного проживания (регистрации по месту жительства), при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, перерасчета платы в случае предоставления услуг ненадлежащего качества (за исключением услуг по управлению), в порядке, установленном действующим законодательством;
- 5.1.2 В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине «Управляющей организации».
- 5.1.3 Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефон аварийной службы), осуществляющих обслуживание и ремонт многоквартирного дома.
- 5.1.4 Знакомиться с договорами, заключенными в целях реализации настоящего договора «Управляющей организацией».
- 5.1.5 вселить в установленном законодательством Российской Федерации порядке в занимаемое жилое помещение иных лиц, разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов с согласия Собственника помещения и Управляющей компании. На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, согласия остальных членов семьи, собственника и Управляющей компании не требуется;
- 5.1.6 сохранить права на жилое помещение при временном отсутствии его и членов его семьи;
- 5.1.7 Сообщать «Управляющей организации» об имеющихся возражениях по предоставленному отчету в течении 10 дней после его предоставления. В случае если в указанный срок возражения не будут предоставлены, отчет считается принятым «Собственником».
- 5.1.8 Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работ.
- 5.1.9 В случае необходимости обращаться к «Управляющей организации» с заявлением о временной приостановке подачи в помещение воды, электроэнергии, отопления на условиях согласованных с «Управляющей организацией».
- 5.1.10 Имеет право на государственную и судебную защиту в соответствии с законодательством РФ в случае нарушения его прав, а также обращаться с жалобами на действие (бездействие) «Управляющей организации» в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы.
- 5.1.11 Контролировать работу и исполнение обязательств «Управляющей организацией» по настоящему договору путем создания ревизионной группы из числа собственников. Требовать от «Управляющей организации», в сроки установленные законодательством, предоставлять письменные ответы на вопросы связанные с исполнением настоящего договора.
- 5.1.12 Вносить предложения по рассмотрению вопросов об изменении настоящего договора или его расторжении на общем собрании собственников помещений в порядке установленном законодательством РФ.
- 5.1.13 Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством РФ.

5.2 «Управляющая организация» имеет право.

- 5.2.1 Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.
- 5.2.2 В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных «Управляющей организацией», в результате нарушения «Собственником» обязательств по настоящему договору.
- 5.2.3 Требовать от «Собственников» возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.
- 5.2.4 Выполнять возложенные обязанности согласно договора, направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в пределах фактических сумм поступивших на расчетный счет «Управляющей организации» от «Собственников».
- 5.2.5 Требовать возмещения расходов на проведение мероприятий по устранению выявленных дефектов физического износа общего имущества, путем внесения дополнительной платы согласно прилагаемых актов приемки выполненных работ Ф-2 (с соблюдением постановления Департамента строительства Краснодарского края № 07.6.04/3822 от 11.11.2003г., № 07.6.04/2410 от 16.07.2004г.). соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.
- 5.2.6 Требовать от «Собственников» своевременного внесения платы за оказываемые услуги и принимать меры по взысканию задолженности.
- 5.2.7 Ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:
 - а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя;
 - б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

В случае если потребитель полностью не оплачивает все виды предоставляемых исполнителем потребителю коммунальных услуг, то исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

В случае если потребитель частично оплачивает предоставляемые исполнителем коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, то исполнитель делит полученную от потребителя плату между всеми указанными

в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.

Если иное не установлено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации или договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, исполнитель в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

а) исполнитель в письменной форме направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 дней со дня передачи потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения потребителя путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения);

б) при непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока исполнитель при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку;

в) при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом "б" настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги исполнитель приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения - с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку.

5.2.8 Предупреждать «Собственника» о необходимости устранения выявленных недостатков связанных с использованием жилого помещения не по назначению с ущемлением прав и интересов соседей.

5.2.9 Производить осмотр состояния инженерного оборудования в помещении «Собственников».

5.2.10 Самостоятельно принимать решения о порядке и условиях технической эксплуатации, содержания и ремонта жилищного фонда, предоставление «Собственнику» жилищных и прочих услуг.

5.2.11 Требовать от «Собственника» возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества жилого дома.

5.2.12 Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества.

5.2.13 Оказывать «Собственнику» платные услуги по выполнению ремонтных работ в принадлежащем ему жилом помещении, в случае заключения «Собственником» соглашения на выполнение ремонтных работ с частными лицами без согласия «Управляющей организации», последний не несет ответственности за качество и последствия от недостатков выполненных работ.

5.2.14 Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, а также иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям «Управляющей организации».

6. Ответственность сторон.

6.1 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору «Стороны» несут ответственность, установленную законодательством и настоящим договором.

6.2 «Собственник» несет ответственность:

- за ущерб, причиненный «Управляющей организации» в результате противоправных действий в период действия настоящего договора;

- за ущерб, причиненный «Управляющей организации», установленный судебными решениями по искам третьих лиц;

- за несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему договору путем уплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока фактической оплаты включительно;

- за убытки, причиненные «Управляющей организации», в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

6.3 «Управляющая организация» несет ответственность за качество предоставления услуг в соответствии с законодательством РФ;

- за вред причиненный жизни, здоровью или имуществу «Собственнику» в результате ее действия или бездействия, в размере и порядке, определяемых в соответствии с законодательством РФ;

- по сделкам, совершенным «Управляющей организацией» со сторонними организациями.

6.4 «Управляющая организация» не несет ответственности за несвоевременное предоставление потребителем данных о количестве проживающих, наличии льгот. Собственник не вправе требовать перерасчета, если последний связан с несвоевременным предоставлением, без уважительных причин, информации влияющей на размер оплаты.

6.5 В случае несвоевременной или не полной оплаты «Собственником» помещения жилищно-коммунальных услуг, он обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от неоплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты. Уплата пени не освобождает «Собственника» от выполнения лежащих на нем обязательств по оплате предоставленных услуг.

7. Форс-мажор.

7.1 «Управляющая организация» освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы, либо вины собственника.

7.2 «Собственник» не несет ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

8. Порядок платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги.

8.1 Размер платы за Управление, содержание и текущий ремонт в многоквартирном доме определяется на общем собрании Собственников с учетом предложений «Управляющей организацией» и устанавливается на срок не менее одного года

8.2 Цена договора определяется, как сумма платы за жилое помещение и коммунальные услуги и дополнительные услуги.

В состав платы вносимой «Собственником», включаются:

- плата за Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества дома, исходя из площади помещения принадлежащего собственнику; включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- коммунальные услуги;

- дополнительные услуги (перечень работ, услуг, объемов определяется дополнительным решением на общем собрании Собственников (протокол № _____ от _____ 201_ года)).

8.3 «Собственники» вправе принять решение производить расчеты (вносить плату) за все коммунальные услуги и потребленные коммунальные ресурсы (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение, отопление, газоснабжения), в том числе, коммунальные услуги, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме непосредственно в Ресурсоснабжающие организации.

При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственником помещений в многоквартирном доме и договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

8.4 Плата (вознаграждение) за услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, «Управляющей организации» устанавливается «Собственниками» согласно пункта 8.2 настоящего договора.

8.5 «Собственник» вносит плату на основании платежных документов на расчетный счет «Управляющей организации», представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Расчетный период устанавливается в один календарный месяц, срок внесения платежей до 10 числа следующего за расчетным месяцем.

8.6 Не использование «Собственником» помещений, не является основанием невнесения платы за принадлежащее ему помещение.

8.7 На основании решения собственников помещений (протокол № _____ от _____ 201_ года) объем коммунальной услуги, предоставленной на обще домовые нужды за расчетный период, превышающий объем коммунальной услуги, рассчитанный исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на обще домовые нужды, распределяется между потребителем пропорциональна размеру общей площади, принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или не жилого помещения в многоквартирном доме с учетом требований п. 44 Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

9. Разрешение споров.

9.1 Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между «Сторонами» по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем договоре решаются путем переговоров.

9.2 При не урегулировании спорных вопросов путем переговоров, споры разрешаются в порядке установленном законодательством РФ.

10. Срок действия договора, условия и порядок расторжения.

10.1 Договор вступает в действие с «__» _____ 2015г. и заключается сроком на 1 (один) год.

10.2 Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и жилищным законодательством в соответствии с п.8.2 ст. 162 ЖК РФ. При этом Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

10.3 Настоящий договор прекращает свое действие в случае государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение от «Собственника» к другому лицу;

10.2 Настоящий договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению «Сторон», а также в других случаях, предусмотренных законодательством РФ.

10.3 При отсутствии заявления одной из «Сторон» о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

11. Заключительные положения.

11.1 Условия настоящего договора являются обязательными для всех «Собственников» помещений многоквартирного дома.
11.2 Настоящий договор составлен в двух экземплярах имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя Собственников, второй – у «Управляющей организации». «Управляющая организация» имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся «Собственнику».
11.3 Неотъемлемой частью настоящего договора являются приложения:
- приложение № 1 - Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление
- приложение № 2 - Акт технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности;
- приложения № 3- Перечень необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, предоставляемых «Собственникам» приведен в
- приложение № 4 - Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования.
11.4 Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

12. Адреса и подписи сторон.

Управляющая организация

ООО « Управляющая компания №7»
352900, Краснодарский край,
г. Армавир, Промзона-16
тел. 8 (86137) 9-41-89
ИНН 2302065368
КПП 230201001
ОГРН 1102302003330
Р/с 40702810747020105645, 40821810447023105645
К/с 30101810400000000700
ФИЛИАЛ "Южный" ОАО «УРАЛСИБ», г. Краснодар
БИК 040349700

Директор ООО « Управляющая компания №7»

_____ А. Н. Головинский

м. п.

Собственник

(подпись)

(Ф.И.О.)