

ДОГОВОР №
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: _____, ул.

г. Киров

2026г.

Наименование

организации _____

именуемое в дальнейшем: _____ в лице
директора _____, действующего на
основании Устава, и Собственники помещений (квартир, частей квартир, комнат
в коммунальных квартирах, нежилых помещений) многоквартирного дома,
расположенного _____ по _____ адресу: _____ Кировская
область _____, именуемые в
дальнейшем «Собственники», «Собственник», с другой стороны, заключили
настоящий договор о нижеследующем.

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории (в рамках полученных средств), решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений посредством управления многоквартирным домом управляющей компанией.

1.2. Предоставление Собственнику помещения и проживающим с ним лицам коммунальных услуг: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, обращение с ТКО осуществляется непосредственно ресурсоснабжающими организациями путем заключения (в письменной форме или путем совершения потребителями конклюдентных действий, согласно п.6 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила № 354)) договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, обращение с ТКО, теплоснабжения по условиям которых

Собственники вносят плату за коммунальные услуги ресурсоснабжающей организации.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1. Для целей настоящего договора используются следующие термины и определения:

- Собственник жилого и нежилого помещения - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме, зарегистрировано в установленном порядке;
- Пользователи помещения - члены семей Собственников помещений;
- Наниматели - граждане и члены их семей, проживающие в многоквартирном доме на условиях найма;
- Владельцы (арендаторы, собственники) нежилых помещений - физические или юридические лица, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме на основании договоров аренды, свидетельств собственности, либо на иных законных основаниях; .
- Общее имущество многоквартирного дома - имущество, указанное в Техническом паспорте на строение, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, вентиляционные шахты, коридоры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;

Общее имущество многоквартирного дома принадлежит Собственникам помещений на праве общей долевой собственности;

- Доля в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома (доля Собственника помещения в данном доме) - Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей

площади указанного помещения. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

- Общая площадь помещения в многоквартирном доме состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, и определяется на основании технического паспорта на помещение;
- Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире Собственника комнаты в данной квартире определяется отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире;
- Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме определяется отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей Общего имущества многоквартирного дома;
- Коммунальный ресурс на содержание общего имущества многоквартирного дома - объем коммунального ресурса, предоставленного в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме
- Содержание Общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, по поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает в себя:
 - содержание подвала, кровель);
 - содержание придомовой территории (уборка, благоустройство земельного участка);
 - техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
 - содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

- обслуживание технических устройств, в том числе общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;
- Текущий ремонт Общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования-инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, в том числе:
 - текущий ремонт инженерных систем МКД;
 - текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
 - текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации), при наличии.

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения настоящего Договора отражается в Акте технического состояния, который составляется при приемке дома в управление Управляющей компанией, а также при расторжении настоящего договора по любому из оснований.

При отсутствии технической документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая организация обеспечивает изготовление недостающей технической документации по многоквартирному дому в случае принятия решения собственниками о ее восстановлении и о возмещении расходов на восстановление за счет средств собственников.

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, Протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № по адресу: Кировская область, _____

3.2. Условия настоящего договора определены Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются Одинаковыми для всех Собственников помещений.

3.3. Пользователи и наниматели помещений в многоквартирном доме имеют право пользования данным помещением наравне с его Собственником, если

иное не установлено соглашением между Собственником помещения и членами его семьи.

Пользователи и наниматели помещений в многоквартирном доме имеют права, исполняют обязанности и несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4. Распоряжение Общим имуществом многоквартирного дома осуществляется на основании решений Общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

4. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

4.1. Управляющая компания по заданию Собственника помещения обязуется за плату в рамках полученных средств:

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом;

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома, а именно осуществлять: техническое обслуживание, санитарное содержание;

4.1.3. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных -с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с Моента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.2. Перечень и сроки выполняемых работ по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома определен Приложением № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

4.3. Перечень и сроки выполнения работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (план текущего ремонта) утверждается решением общего собрания собственников дома после составления акта технического состояния многоквартирного дома и на его основании с учетом

предложений Управляющей компании (ЖК РФ ст. 161- 162), Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, других нормативных правовых и нормативных технических документов. Текущий ремонт общего имущества дома производится за счет дополнительных средств Собственников, оплаченных на основании ЕПД(квитанции).

4.4. Услуги и работы, не предусмотренные Приложением №2 к договору оказываются и выполняются Управляющей компанией за отдельную плату.

4.5. Перечень работ и услуг по содержанию жилого помещения к настоящему договору, может быть изменен Управляющей компанией в случае выдачи контролирующими органами предписания, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезонам.

4.6. При возникновении необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями исполнения обязанностей согласно Раздела 6 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 30 дней со дня выставления счета.

4.7. Управляющая компания в целях исполнения настоящего договора заключает договоры с организациями различных форм собственности, специализирующимися на выполнении работ и услуг, указанных в п. 4.1.2. настоящего договора (далее - «специализированные организации»).

4.8. Собственник помещения своевременно и в полном объеме оплачивает услуги Управляющей компании в соответствии с разделом «Расчеты по договору» настоящего договора.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ.

Управляющая компания обязуется:

5.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, для чего:

- 5.1.1. представлять законные интересы Собственников помещений, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 5.1.2. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений при условии выполнения ими обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома;
- 5.1.3. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками помещений Общим имуществом многоквартирного дома;
- 5.1.4. принять имеющуюся, вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора;
- 5.1.5. организовать открытие и ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок с места жительства и др. документов;
- 5.1.6. организовывать оформление документов и учет проживающих в многоквартирном доме граждан по паспортно-визовому режиму;
- 5.1.7. организовать начисление Собственникам и нанимателям помещений платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальный ресурс на содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с заключенными договорами, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома, а также сбор указанных платежей;
- 5.1.8. организовать начисление и предоставление — в соответствии с действующим законодательством - Собственникам и нанимателям помещений мер социальной поддержки по оплате за жилое помещение, заключить для этого необходимые договоры;
- 5.1.9. вести учет доходов, поступающих от Собственников помещений, и расходов, направляемых на оказание услуг и выполнение работ в рамках настоящего договора.
- 5.1.10. ежегодно представлять на рассмотрение собственников помещений в многоквартирном доме отчет о доходах и расходах многоквартирного дома путем предоставления его Совету дома и размещения его в порядке установленном законодательством.

5.1.11. заключать договоры с собственниками и арендаторами нежилых помещений многоквартирного дома о возмещении расходов на содержание и ремонт Общего имущества многоквартирного дома, в случае принятия общим собранием собственников решения, предоставление коммунальных услуг;

5.1.12. обеспечивать прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан по вопросам, входящих в предмет настоящего договора.

5.2. Организовать оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных п. 4.1.2. настоящего договора, в объемах поступивших от собственников денежных средств, а именно:

5.2.1. надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества многоквартирного дома, функционирование всех объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома в объемах работ и услуг, предусмотренных настоящим договором;

5.2.2. техническое обслуживание Общего имущества многоквартирного дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, содержание внутридомовых сетей и придомовой территории, подготовку многоквартирного дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации;

5.2.3. систематическое проведение технических осмотров и обходов (обследований) отдельных элементов и помещений общего имущества многоквартирного дома с целью проверки исправности и устранения незначительных неисправностей объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома;

5.2.4. функционирование аварийно-диспетчерской службы;

5.3. В рамках заказанных и оплаченных собственниками работ и услуг обеспечить выполнение специализированными предприятиями требований, установленных Жилищным Кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», Правилами содержания общего имущества, Правилами пользования жилыми помещениями, другими нормативными правовыми актами, нормативными техническими документами.

5.4. Представлять на утверждение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома планы проведения текущего ремонта и предложения по проведению капитального ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома (с указанием

перечня работ и сроков их проведения, расчета расходов на их проведение и размера платы для каждого Собственника).

5.5. Информировать Собственников и нанимателей помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные ресурсы, предоставленные в целях содержания общего имущества дома не позднее даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

5.6. Доводить до сведения Собственников помещений необходимую информацию, касающуюся предмета настоящего договора, посредством размещения в общедоступных местах, определенных Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Управляющая компания вправе:

5.7. Заключать в интересах, от имени и за счет Собственников помещений необходимые договоры.

5.8. По вопросам, связанным с предметом настоящего договора, представлять интересы Собственников помещений в отношениях с государственными органами, в том числе в судах, с органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями, организациями, физическими лицами и т.п.

5.9. Самостоятельно, по своему усмотрению определять способы и методы исполнения принятых на себя по настоящему договору обязательств и привлекать для этого физических и юридических лиц.

5.10. Принимать от Собственника помещения плату за жилое помещение и коммунальные ресурсы, предоставленные в целях содержания общего имущества дома, иные платежи в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.11. Вносить изменения в Перечень работ и услуг, указанных в п. 4.2 в соответствии с изменениями действующего законодательства, предписаний контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезону.

5.12. Денежные средства, оставшиеся после оплаты за оказанные услуги и выполненные работы в соответствии с настоящим договором, направлять на содержание и обслуживание многоквартирного дома, развитие Общего имущества многоквартирного дома и другие цели в соответствии с предметом и видами деятельности Управляющей компании только после согласования с собственниками или Советом МКД.

5.13. Предупреждать Собственника помещения о недопустимости совершения и устранении допущенных Собственником помещения и лицами, совместно с ним проживающими, каких-либо нарушений, в т.ч. связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов Собственников других помещений в многоквартирном доме, и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

5.14. Организовывать проведение Общих собраний собственников многоквартирного дома.

5.15. В случае невнесения (несвоевременного внесения) Собственником помещения платы за жилое помещение и коммунальные ресурсы, предоставленные в целях содержания общего имущества дома, иных платежей - принимать предусмотренные действующим законодательством меры, в т.ч.: взыскание денежных средств в судебном порядке, начисление пени, отключение в установленном действующим законодательством РФ порядке принадлежащего Собственнику помещения от подачи коммунальных услуг.

5.16. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

5.17. Требовать от Собственника, нанимателя, владельца допуска в занимаемое жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании или специализированных организаций для осмотра технического и санитарного состояния помещения, внутриквартирного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

5.18. В случае выявления факта иного количества лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении и невнесения за этих лиц платы после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника, произвести начисление платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

5.19. Осуществлять за отдельную плату иные услуги и выполнять иные работы, не оговоренные настоящим договором, при согласовании Советом дома.

5.20. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также по использованию их Собственником или нанимателем не по назначению.

5.21. Исполнять иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные нормами действующего законодательством РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту (в случае принятия решения общим собранием собственников) и санитарному содержанию жилого дома.

6. ОБЯЗАННОСТИ, ПРАВА И ОГРАНИЧЕНИЯ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ.

Собственник помещения обязан:

6.1. Оплачивать содержание, ремонт (в случае принятия решения общим собранием собственников) и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом, стоимость предоставляемых коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества дома.

6.2. Нести бремя содержания принадлежащего ему помещения и доли общего имущества многоквартирного дома.

6.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

6.3.1. использовать помещение в соответствии с его назначением:

6.3.2. бережно относиться к принадлежащему ему помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся в помещении, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в принадлежащем ему помещении немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую аварийную службу;

6.3.3. бережно относиться к многоквартирному дому в целом, к Общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей Общего имущества многоквартирного дома немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую аварийную службу;

6.3.4. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования многоквартирного дома; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

6.3.5. не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

6.3.6. соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

6.3.7. экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;

6.3.8. при содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила их содержания в городах и других населенных пунктах;

6.3.9. обеспечить устранение за свой счет повреждений Общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт или замену повреждений Общего имущества многоквартирного дома либо компенсировать стоимость такого ремонта или замены, если указанные повреждения произошли по вине Собственника помещения либо совместно проживающих с ним лиц;

6.3.10. не создавать повышенного шума в занимаемом помещении и местах общего пользования многоквартирного дома с 22.00 до 8.00 час.;

6.3.11. в установленном порядке согласовывать переустройство и перепланировку занимаемого помещения, перенос инженерных сетей, перевод жилого помещения в нежилое или наоборот;

6.3.12. соблюдать иные правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, установленные действующим законодательством РФ.

6.4. Вносить: плату за жилое помещение и коммунальные ресурсы, предоставляемые в целях содержания общего имущества дома - в сроки, установленные настоящим договором; иные платежи - в размерах, порядке и сроки, определенных решениями Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

6.5. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные ресурсы, предоставляемые в целях содержания общего имущества дом, а также иных платежей - уплачивать пени в размере и порядке, установленных действующим законодательством.

6.6. В случае перехода права собственности на помещение, принадлежащее Собственнику, другому лицу произвести полный расчет с Управляющей компанией до момента перехода права собственности.

6.7. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

6.7.1. представителям Управляющей компании или работникам специализированных организаций - для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем;

6.7.2. работникам специализированных организаций - для выполнения необходимых регламентных ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям многоквартирного дома, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема, работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии, газа и в других случаях.

6.8. Извещать Управляющую компанию о сбоях в работе инженерного оборудования многоквартирного дома, других неудобствах для проживания.

6.9. В сроки, установленные действующим законодательством с момента заключения настоящего договора и в течение 5 (пяти) календарных дней после изменения в дальнейшем указанных ниже данных представлять Управляющей компании информацию и копии подтверждающих документов:

- о количестве и составе лиц, проживающих (работающих) в помещении(ях) совместно с Собственником;
- о правовых основаниях проживания лиц в помещении (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения; лицо, проживающее на основании соглашения с Собственником помещения либо с его разрешения, и т.п.), а также об объеме прав, обязанностей и ответственности таких лиц;
- о номерах телефонов (домашних, рабочих, мобильных) контактных лиц (Собственника помещения, членов его семьи и других лиц) — на случай необходимости немедленного оповещения (в т.ч. об аварийной ситуации);
- о переводе жилого помещения в нежилое или наоборот,
- копию свидетельства о проверке ИПУ коммунальных ресурсов в жилом помещении,

6.10. Без оформления в установленном порядке письменных разрешений соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые машины (приборы, оборудование) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в паспорте жилого помещения и многоквартирного дома, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

6.11. Предоставлять Управляющей компании показания приборов учета коммунальных ресурсов ежемесячно с 20-25 числа текущего месяца посредством телефонной связи, электронной почты, путем предоставления указанной информации на сайт либо иным доступным способом. В случае непредставления Собственником, нанимателем или иными пользователями данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, Управляющая компания вправе производить расчет размера оплаты коммунальных услуг за текущий месяц в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.12. Проводить поверку приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении в соответствии со сроками, указанными в паспорте на прибор. Копии акта предоставлять в Управляющую компанию. По истечении межповерочного срока прибор учета считается неисправным, и объем потребленного ресурса начиная с даты, указанной в паспорте прибора, определяется в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утв. ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354.

6.13. Незамедлительно сообщать диспетчеру Управляющей компании по тел. _____, либо диспетчеру аварийной службы по телефону _____ о повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях дома.

6.14. Обеспечивать личное участие или присутствие доверенного лица в Общих собраниях собственников многоквартирного дома.

6.15. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, действующим жилищным и гражданским законодательством.

Собственник помещения вправе:

6.16. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и долей в Общем имуществе многоквартирного дома.

6.17. Пользоваться Общим имуществом многоквартирного дома, получать жилищные услуги в объеме, установленном настоящим договором.

6.18. Требовать от Управляющей компании производить расчеты с учетом имеющихся у Собственника помещения льгот и права на субсидию по оплате жилищных услуг - при условии исполнения обязанности, предусмотренной п. 6.1. настоящего договора.

6.19. Вносить предложения по улучшению качества предоставляемых услуг и в формирование планов проведения текущего и капитального ремонта

многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома.

6.20. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности, предусмотренные нормативно-правовыми актами

Собственник помещения не вправе:

6.21. Производить переустройство и перепланировку Общего имущества многоквартирного дома, а переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения — без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке.

6.22. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления, использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды, др.).

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

6.24. Несанкционированно подключать свое оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

6.25. Выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче помещений или конструкций дома.

6.26. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, производить самостоятельные отключения систем общедомового инженерного оборудования, осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

6.27. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

6.28. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома.

6.29. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

7. ПЛАТЕЖИ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ.

7.1. Собственник вносит на расчетный счет Управляющей компании или в кассу агента по приему платежей денежные средства в размере начисленных:

- платы за содержание жилого помещения
- платы за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества МКД
- платы за ремонт и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, при наличии решения общего собрания собственников помещений.
- иных платежей, установленных Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

7.2. Размер платы за жилищные услуги в месяц определяется:

- а) на коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества многоквартирного дома — исходя из тарифов, утвержденных в установленном порядке с учетом площади занимаемого помещения, иных количественных и качественных характеристик помещения и многоквартирного дома, численности семьи Собственника помещения, нормативов, объема их потребления (при наличии приборов учета), других данных.
- б) за услуги по содержанию жилого помещения в месяц устанавливается в размере 23 руб./кв. м. общей площади занимаемого помещения, НДС не облагается. Перечень составляющих размера платы за услугу «Содержание жилого помещения» является неотъемлемой частью договора управления (приложение №4).

Размер платы за нежилые помещения определяется по отдельному договору.

Размер платы за содержание, согласованный в настоящем договоре, изменяется в случае изменения размера платы за содержание, установленного для нанимателей жилых помещений муниципального и государственного жилищного фондов и для собственников помещений, которые на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание, пропорционально такому изменению, произошедшему после согласования размера платы, указанного в настоящем договоре. Для применения такого изменения согласование размера платы за содержание общим собранием собственников не требуется. О вводимом изменении размера платы

Управляющая компания информирует собственников помещений многоквартирного дома путем размещения информации о таком изменении в местах, доступных для ознакомления с ней, не позднее даты представления платежных документов.

7.3. В случае проведения Управляющей компанией или специализированной организацией ремонтных, профилактических и прочих работ на общем имуществе многоквартирного дома (на стояках горячего/холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, на слаботочной и силовой электропроводке и др.), закрытого плиткой, панелями и т.п. конструкциями, работы по демонтажу и восстановлению конструкций выполняются за счет Собственника, нанимателя, владельца помещения. В случае проведения Управляющей компанией или специализированной организацией вынужденных ремонтных работ по приведению общего имущества многоквартирного дома, расположенного в жилом/нежилом помещении дома и имеющего отклонение от проекта, в первоначальное состояние, указанные работы выполняются за счет Собственника, нанимателя, владельца помещения.

7.4. Плата за содержание жилого помещения, коммунальные ресурсы на содержание общего имущества дома вносится Собственником помещения в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, - на основании представленных Управляющей компанией платежных документов.

7.5. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные ресурсы на содержание общего имущества дома, а также иных платежей — Собственнику помещения начисляются пени в размере, установленном законодательством, действующим на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от невнесенных (несвоевременно внесенных) платежей за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

7.6. Неиспользование Собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные ресурсы на содержание общего имущества дома.

7.7. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести начисление платы в соответствии с действующим законодательством.

7.8. В случае, если принадлежащее Собственнику помещение передано на законных основаниях в пользование иного лица (по договору социального или коммерческого найма, договору аренды и т.д.), Собственник в соответствии с заключенным с данным Пользователем договором принимает на себя обязательство по обеспечению оплаты услуг Управляющей компании и возмещению ее расходов Пользователем.

8. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

8.1. В ходе осуществления контроля Собственник имеет право:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;
- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

8.2. Собственник имеет право осуществлять проверку:

- наличия соответствующих лицензий, разрешений, проектно-сметной и технической документации, иных необходимых для проведения работ и оказания услуг документов, санитарного и технического состояния дома и придомовой территории.

8.3. Собственник имеет право требовать от управляющей организации представления отчета о выполнении настоящего Договора.

8.4. В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации, проводимого в соответствии с п. п. 8.1. - 8.3. настоящего Договора, у Управляющей компании отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутрихозяйственной деятельности Управляющей компании, к которой относится информация о затратах Управляющей компании, в том числе информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей компании (о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками (документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).

9. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Стоимость услуг Управляющей компании удерживается из соответствующих поступивших платежей, согласно размеру составляющей

платы за услугу «Содержание жилого помещения», указанного в приложении № 4 данного договора.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.2. Управляющая компания несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту (при наличии решения общего собрания собственников) общего имущества в пределах границ общего имущества многоквартирного жилого дома согласно Приложению № 1 настоящего договора. Управляющая компания несет ответственность в случае причинения вреда Общему имуществу дома подрядными организациями, привлеченными Управляющей компанией для выполнения работ.

10.3. Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственников.

10.4. Управляющая компания не несет ответственность в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

10.5. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

11. СОГЛАСИЕ СУБЪЕКТОВ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

11.1. В соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных» субъекты персональных данных настоящим дают свое согласие Управляющей компании на сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение их персональных данных, включающих: фамилию, имя, отчество, пол, дату рождения, адрес места жительства, паспортные данные, данные о составе семьи, данные о

расчетах за жилищно-коммунальные услуги, исключительно в целях организации предоставления качественных жилищно-коммунальных услуг.

11.2. Настоящее согласие дается с целью осуществления паспортного и регистрационного учета по месту жительства и по месту пребывания; выполнения операций прибытия/убытия; ведения базы данных по паспортному и регистрационному учету в электронном и на бумажном носителе; ведения лицевого счета субъекта персональных данных; ведения базы данных начисления, перерасчета начислений, сбора платежей, обработки информации о поступивших платежах на лицевой счет, предоставления мер социальной поддержки по оплате за жилищно-коммунальные услуги, расчета пени в электронном и на бумажном носителе; исполнения прочих условий договора управления жилым домом. Данная деятельность может осуществляться как Управляющей компанией, так и организацией, с которой у Управляющей компании заключен договор.

11.3. Для исполнения данного договора Управляющая компания может осуществлять передачу персональных данных на основании официального запроса третьим лицам без дополнительного согласия субъектов персональных данных в случаях прямо установленных законом.

11.4. Согласие на обработку персональных данных действует с момента подписания данного договора и действует в течение неопределенного срока.

11.5. Субъекты персональных данных уведомлены о своем праве отозвать согласие путем подачи в Управляющую компанию письменного заявления после окончания действия договора управления.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

12.1. Настоящий договор вступает в силу с 20____ г.

12.2. Настоящий договор заключается сроком на _____ год

12.3. Договор считается продленным на следующий календарный год и на тех же условиях, если за месяц до окончания срока действия договора Общим собранием собственников не будет принято решение о прекращении договора управления и избрании иного способа управления многоквартирным домом. О принятом Общим собранием собственников решении Собственники обязаны уведомить Управляющую компанию за 30 дней до окончания срока действия договора управления, в противном случае настоящий договор считается продленным на следующий календарный год на тех же условиях.

12.4. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

12.5. Настоящий договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативно-правового акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

12.6. В случае, если на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме большинством голосов от общего числа голосов Собственников помещений деятельность Управляющей компании по исполнению настоящего договора будет признана неудовлетворительной, то Управляющей компании должно быть вынесено предупреждение с установлением срока для устранения недостатков. Срок для устранения недостатков не может быть менее 30 (тридцати) дней.

12.7. Управляющая компания вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, предварительно уведомив Собственников помещений об этом не позднее, чем за 30 дней до даты предполагаемого расторжения;

12.8. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

13.1. Настоящий договор является обязательным для всех Собственников и нанимателей помещений после утверждения его текста Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

13.2. Наниматели помещений и члены их семей имеют права и выполняют обязанности, предусмотренные настоящим договором, за исключением касающихся текущего ремонта и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома и участия в Собраниях собственников жилых помещений.

13.3. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются сторонами путем переговоров (направление претензий). В случае не достижения соглашения спор передается на рассмотрение в суд с соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию - 20 дней.

13.4. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и являются его неотъемлемой частью.

13.5. В случае расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация многоквартирного дома, материальные ценности,

являющиеся общим имуществом Собственников помещений, передаются лицу, уполномоченному Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, а в отсутствие такового - любому Собственнику помещения или нотариусу на хранение.

13.6. Один экземпляр настоящего договора находится у Управляющей компании, второй - у уполномоченного представителя Собственников.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Уполномоченный представитель собственников