

Д О Г О В О Р № _____
Управления многоквартирным домом

«___» _____ 20__ г.

г.Барнаул

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____ Дом _____ кв _____, на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома или других документов (_____), именуемые в дальнейшем «Собственники», _____ с одной стороны, и **ООО УК «Комфортсервис»**, именуемая в дальнейшем Управляющая компания, в лице **директора Вольферц Ольги Михайловны**, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая компания обязуется в течение срока действия настоящего Договора предоставлять Собственникам услуги и выполнять работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома № _____ по ул. _____, согласно Приложения №1, далее именуемый «Объект», а также предоставлять иные услуги, связанные с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания в помещениях Объекта самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, в пределах фактического финансирования, действуя от имени Собственников и за их счет, а Собственники обязуются оплачивать работы и услуги путем внесения установленной Договором платы на расчетный счет Управляющей организации, поставщикам услуг ч/з ВЦ ЖКХ.

1.2. Техническая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, включает в себя:

год постройки - _____ г., общая площадь- _____ кв.м., жилая площадь- _____ м.кв. этажность- _____, количество квартир - _____ шт., количество подъездов - _____ шт., количество лифтов- _____ шт., количество мусоропроводов - _____ шт., вид отопления – центральное отопление (ч/з ИТП) , система горячего водоснабжения – ИТП (индивидуально-тепловой пункт), система холодного водоснабжения- ООО Барнаульский Водоканал, система канализации - ООО Барнаульский Водоканал.

1.3. Собственнику принадлежит доля, в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционально общей площади находящегося в его собственности помещения.

1.4. Члены семьи Собственника имеют право пользования данным помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника обязаны использовать данное помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

1.5. Иное лицо, пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности, ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. Настоящий Договор является договором смешанного вида.

2. Права и обязанности Управляющей компании

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Предоставлять услугу и работы по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества Объекта с надлежащим качеством и с соблюдением установленных норм и условий настоящего Договора.

- По результатам технического обследования дома Управляющая компания подготавливает Собственникам для рассмотрения на общем собрании предложения необходимых работ по текущему, капитальному ремонту общего имущества, с указанием сроков начала и окончания их выполнения, расчетом стоимости (в том числе в пересчете на 1 кв.м. общей площади помещения), а также, предложениями о порядке финансирования работ Собственниками;

- В случае если органами местного самоуправления, федеральными органами государственной власти и управления утверждены условия предоставления финансовой помощи Собственникам помещений на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, Управляющая организация выполняет действия, направленные на получение финансирования таких работ из соответствующего бюджета (или внебюджетных фондов).

Перечень работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества Объекта определен в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора. Указанный перечень может быть изменен общим собранием Собственников помещений, с учетом предложений Управляющей организации, а также, обязательных для исполнения предписаний Государственной Жилищной Инспекции Алтайского края.

2.1.2. Осуществлять рассмотрение жалоб, предложений от Собственников в 30 - дневный срок, давать по ним полные ответы, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатках.

2.1.3 Проводить технические осмотры Объекта с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку Объекта к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.

2.1.4 Ежегодно по окончании календарного года в течение первого квартала текущего года Управляющая компания представляет Собственникам помещений отчет об исполнении договорных обязательств за предыдущий год. Отчет предоставляется в письменной форме и размещается на информационных досках в подъездах дома. Годовой отчет должен содержать следующую информацию: сумма начисления, перечень выполненных работ и оказанных услуг, сумма задолженностей Собственников помещений перед Управляющей организацией и поставщиками.

2.1.5 Своевременно информировать через объявления на информационных досках в подъездах Объекта:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей.

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

2.1.7 Выдавать иную документацию, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим Договором либо действующим законодательством РФ, обратившемуся Собственнику за его счет. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание. Осуществлять выполнение заявок по устранению неисправностей и аварий в общем имуществе многоквартирного дома.

3. 2. Управляющая компания вправе:

3.2.1 Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2 Действовать от имени Собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, частными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.3 Предупреждать Собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

3.2.4 Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

3.2.5 Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, Управляющей организации, с составлением соответствующего акта.

3.2.6 Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.7 Своевременно и полностью получать от Собственников оплату на условиях настоящего Договора.

3.2.8 Работы и услуги, не включенные в перечень работ, предусмотренные Приложением № 1 настоящего Договора, оплачиваются Собственниками дополнительно и оказываются Управляющей компанией на договорной основе.

3.2.9 Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.10 Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества Объекта, а также об использовании их не по назначению.

3.2.11 Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников помещений по оплате по настоящему Договору, приостанавливать или ограничивать подачу Собственнику горячей воды, электроэнергии а так же в судебном порядке, установленное действующим законодательством РФ.

3.2.12 Распоряжаться (сдавать в аренду, во временное пользование, размещать рекламу и т.д. третьим лицам) общим имуществом (подвалы, и другие помещения) Объекта, в том числе конструктивные элементы, в целях получения дополнительных доходов для Собственников дома, при этом вознаграждение Управляющей организации составляет 10% от поступившего дохода.

3.2.13 От полученных средств по услуге содержание и текущий ремонт жилья, вознаграждение Управляющей организации составляет 10%.

3.2.14 Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2.15 В соответствии со ст. 9 ФЗ 27.07.2006г. № 152 " О персональных данных" распространять (передавать) персональные данные исключительно по Договору с организацией, оказывающей услуги по начислению платы за жилое помещение, коммунальные услуги и подготовке платежного документа, обязательного для предоставления Собственнику жилого помещения в соответствии со ст. 155 Жилищного кодекса РФ. А также для возможности внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги по Системе сбора и обработке платежей "Город".

3.2.16 Выдавать запрашиваемую документацию Собственнику с его письменного заявления. Срок исполнения - 30 дней,

3.2.17 Приостанавливать выдачу документов при продаже , переоформлении квартиры (выписка из домовой книги, выписка по лицевому счету) Собственникам, имеющим задолженность за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги.

3.2.18 При неисполнении обязанностей по Договору со стороны Собственника по оплате жилищно- коммунальных услуг и наличии задолженности более 2-х месяцев Управляющая организация вправе отказать в выдаче справок и иных документов, а также в предоставлении услуг по Договору, кроме устранения аварийных ситуаций и иных действий, предусмотренных законодательством.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.

4.1.2. Требовать от Управляющей организации в части взятых ей обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по Договору,

4.1.3. Требовать перерасчета оплаты по Договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления коммунальных услуг при наличии вины Управляющей организации в установленном законом порядке.

5.2. Собственники обязаны:

5.2.1 Нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт многоквартирного дома.

5.2.2 Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания, надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.3 Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.4 Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

5.2.5 Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках и других местах общего пользования многоквартирного дома в т.ч. на принадлежащей дому благоустроенной территории.

5.2.6 При обнаружении неисправностей немедленно принимать меры к их устранению, сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу.

5.2.7 Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию,

5.2.8 Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

5.2.9. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей.

5.2.10 Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору, Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанном в счете - квитанции.

5.2.11 Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 21-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

5.2.12 Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; инженерного оборудования; выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

5.2.13 Полностью возмещать причиненный другим Собственникам или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением, в случае невыполнения Собственником или иными лицами, проживающими в помещении Собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей

исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в пункте 5.2.12 раздела 5 настоящего Договора.

5.2.14 Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.

5.2.15 Извещать Управляющую организацию в течение десяти рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан.

5.2.16 Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

5.2.17 Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

5.2.18 Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

5.2.19 По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником помещений сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего настоящий Договор, однократно.

5.2.20 Собственник обязан нести расходы на капитальный ремонт общего имущества жилого дома в размерах, принятых органами местного самоуправления, до решения принятого собственниками на общем собрании.

5.2.21 Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ,

5. 3. Собственник дает согласие:

5.3.1. На обработку Управляющей организацией своих персональных данных, а именно: фамилии, имени, отчества, адреса, с целью начисления и внесения платы за помещения и коммунальные услуги.

5.3.2. На совершение следующих действий с персональными данными: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (передача), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

5.3.3 Управляющая организация вправе распространять персональные данные Собственника исключительно по договору с организацией, оказывающей услуги по начислению платы за предоставляемые услуги, а также для возможности внесения платы по Системе сбора и обработки платежей «Город».

6. Оплата по договору

6.1 Управляющая организация ежемесячно, не позднее третьего числа месяца, следующего за истекшим месяцем, выдает:

- Собственникам жилых помещений - счет- квитанцию.

6.2 Оплата по Договору - цена услуги, рассчитывается по фактическим затратам..

6.3 Расчетный период для перечисления оплаты по Договору установлен как один календарный месяц. Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.4 Размер платы за услуги по содержанию и ремонту жилья может быть установлен на основании нормативно-правовых актов государственной власти и органов местного самоуправления, при этом вносить в данный договор изменения не требуется, если собственники на общем собрании не определили иную стоимость услуги.

6.5. Плата за исполнение обязательств, настоящего Договора, устанавливается согласно п.7.4 настоящего Договора в размере:) . **за 1 кв.м.** общей площади, по услуге текущ ий ремонт и содержание общего имущества. Уборка подъезда в размере - **руб с квартиры**, капремонт - **руб за м.кв**, организационные взносы (для вывоза строительного мусора в момент заселения) - **руб с квартиры**.

7. Ответственность Сторон

7.1 Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2 Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения - входные клеммы вводного автомата переключателя (пакетного переключателя), расположенного в этажном щитке. Квартирный счетчик не принадлежит к общему имуществу.

7.3 Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

7.4 Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

Управляющая организация не несет ответственность за невыполнение отдельных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Объекта по настоящему Договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по Договору Собственниками.

7.5 Управляющая организация остается ответственной перед Собственниками за действия третьих лиц (субагентов, подрядчиков. Исполнителей) по договорам, заключенным с ними Управляющей организацией от своего имени и за счет Собственников.

8. Срок действия договора, его дополнение и изменение

8.1 Настоящий Договор вступает в юридическую силу с «___» _____ 20__ г.

8.2 Срок действия Договора -1 год.

8.3 Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

8.4 Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого общим собранием Собственников.

9. Расторжение договора

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1 В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и прочие) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа

- принятия общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за 60 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания Собственников с реестром подписей собственников.

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за 60 дней до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- Объект окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

9.1.2 По соглашению Сторон.

9.1.3 В случае ликвидации Управляющей организации.

9.1.4 По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

10. Прочие условия

10.1 Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

10.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.3. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного Собственниками лица, второй - у Управляющей организации. Управляющая организация обязана однократно выдать заверенную копию Договора обратившемуся Собственнику.

10.4. Данный Договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

