

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Чита

« ____ » _____ 20__ г.

ООО УК "Кенон", именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора Иванова Сергея Васильевича, действующего на основании Устава, и Собственник жилого помещения многоквартирного дома _____

расположенного по адресу: г. Чита, ул. _____, дом _____, квартира _____, именуемый в дальнейшем «Собственник» («Наниматель»), действующий от своего имени, заключили настоящий Договор.

Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление услуг по управлению жилищным фондом, направленных на обеспечение сохранности имущества и на предоставление установленного уровня качества, жилищных и коммунальных услуг.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством РФ и иными соответствующими правовыми и нормативными актами.

1.2. Управляющая организация обеспечивает управление многоквартирным домом, предоставляет жилищные и коммунальные услуги надлежащего качества в соответствии со степенью благоустройства многоквартирного дома.

1.3 Для целей настоящего договора применяются следующие термины и понятия:

Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

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

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

Наниматель – гражданин, которому жилое помещение предоставлено во владение и в пользование для проживания в нем на основании договора социального или служебного найма.

Члены семьи Нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с Нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи Нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Если гражданин перестал быть членом семьи Нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют Наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

Временное отсутствие Нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма.

Управляющая компания - организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом и предоставлению коммунальных услуг.

Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющая компания на договорной основе возлагает обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению. В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.

Общее имущество многоквартирного дома – имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: 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 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Уполномоченное лицо (домком) – лицо, выбранное решением общего собрания собственников, наделенное определенными полномочиями. Круг полномочий и порядок осуществления деятельности определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Состав общего имущества - имущество, в отношении которого будет осуществляться управление.

Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению мест общего пользования, захоронению ТБО, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Жилищные услуги – услуги исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарного состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, вывозу ТБО и другие услуги, предусмотренные Договором.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Состав общего имущества дома № _____ по ул. _____, г. Чита, в отношении которого будет осуществляться управление:

- помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения;
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого (или) нежилого помещения (квартиры);
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом;
- внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения и водоотведения состоящие из стояков, горячего водоснабжения и отопления.
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая, приборов учета мест общего пользования, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, грузовых, пассажирских лифтов, автоматически запирающих устройств дверей подъездов многоквартирного дома, которые были установлены управляющей компанией и находящихся у нее на обслуживании, кроме третьих лиц.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

2.2.1 Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем холодного водоснабжения и водоотведения, горячего водоснабжения и отопления.

2.2.2 Ремонт электропроводки общего имущества в подъездах, подвалах, кроме подъездных щитков.

2.2.3 Техническое обслуживание, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, холодного и горячего водоснабжения и отопления, канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) прочистка канализационного лежака;

в) проверка исправности канализационных вытяжек;

г) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

д) частичный ремонт кровли;

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период, осуществлять:

а) ремонт, регулировку, промывку и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектованием тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) осуществлять частичный ремонт кровли;

д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

е) замены разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

и) ремонт труб наружного водостока;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.2.3.3. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.2.3.4. Текущий ремонт общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п. 2.2, может

быть изменен решением Управляющей компании в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющая компания:

2.4.1. Бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, вывоз мусора). Отопление, электроснабжение.

2.4.2. Техническое обслуживание помещений (помещений) Собственника (Нанимателя) с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ не входит в оплату за техническое обслуживание) и оплачивается собственником, как дополнительные услуги, за средства собственника.

а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;

б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;

в) регулировка смывного бочка с устранением утечки воды;

г) укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;

д) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших по вине Собственника;

е) наладка и регулировка системы отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов с заменой неисправных полотенцесушителей, регулировка запорной арматуры;

ж) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших по вине Собственника (Нанимателя);

з) ремонт электропроводки в помещении Собственника (Нанимателя);

и) вывоз крупногабаритного, строительного мусора.

3) другие виды работ, согласно перечня и прайслиста.

2.5. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения;

- на системах горячего и холодного водоснабжения, отопления - от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) по первым сварным соединениям между стояком и отводящей разводкой;

- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик и автоматный переключатель не принадлежит к общему имуществу.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее 10 дней после его подписания:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников (Нанимателей) помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;

- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

- созывать и проводить общие собрания Собственников многоквартирного дома.

- Проводить работы по улучшению качества проживания собственников, благоустройства общего имущества и придомовой территории.

3.1.2. Принимать и выполнять заявки на оказание услуг, предусмотренных п. 2.4.2. настоящего Договора.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание,

ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.4. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

3.1.5. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать 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.

3.1.6. Путем заключения договора предоставлять услуги паспортно-визовой службы: регистрацию граждан по месту жительства собственника, выдачу справок.

3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, Нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника, Нанимателя письменно информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.8. Отражать расчеты с Собственниками, Нанимателями на их лицевых счетах. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, выставлять в адрес Собственников, Нанимателей платежные документы на внесение платы за жилое помещение.

3.1.9. Своевременно информировать Собственников, Нанимателей через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях предоставления коммунальных услуг.

3.1.10. Использовать поступающие от Собственников, Нанимателей денежные средства в целях исполнения настоящего Договора.

3.1.11. Заключать и корректировать договоры на техническое обслуживание, санитарное содержание и ремонт многоквартирного дома, договоры с ресурсоснабжающими организациями и другие необходимые договоры, связанные с эксплуатацией, ремонтом принятого в управление многоквартирного дома, осуществлять контроль за их выполнением.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственником плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. В случае невнесения Собственником платы в течение двух месяцев поручать Исполнителю заказа, эксплуатирующему многоквартирный дом, произвести отключение квартиры от подачи водоснабжения, электроэнергии и сигнала кабельного телевидения в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору. Проводить выбор подрядных и специализированных организаций для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.4. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных систем (сетей), являющихся общим имуществом Собственников помещений многоквартирного дома с организациями, через сети которых осуществляется подача электрической и тепловой энергии, холодной воды и предоставляются услуги водоотведения.

3.2.5. По заявлению Собственника производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника

(Нанимателя), поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

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

3.2.7. Приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственников, Нанимателей в случаях:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро-, газоснабжение, а также водоотведение;

б) стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также необходимости их локализации и устранения.

3.2.8. Приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг, указанных в предупреждении, через 1 месяц после письменного предупреждения (претензии) Собственника, Нанимателя с предварительным (за 3 суток) письменным извещением в случае несвоевременной или неполной оплаты Собственником, Нанимателем коммунальных услуг за шесть и более расчетных периодов подряд (до ликвидации задолженности);

3.2.9. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 10 дней после письменного предупреждения в случаях:

а) самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета;

б) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

в) использования Собственником, Нанимателем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения.

3.2.10. Предоставление услуг возобновляется в течение 2-х календарных дней с момента устранения причин, указанных в п. 3.2.8., 3.2.9.

3.2.11. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников, Нанимателей

3.3. Собственник обязуется:

- 3.3.1. Обеспечивать сохранность и поддерживать занимаемое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.
- 3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.
- 3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.
- 3.3.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.
- 3.3.5. При осуществлении ремонта электрооборудования, электросети в принадлежащем Собственнику помещении не допускать перепадов напряжения в электросети.
- 3.3.6. Производить вывоз крупногабаритного, строительного мусора собственными силами, либо по заявке силами Управляющей компании.
- 3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей компании о предоставлении Собственнику субсидий, приобретении права на льготу, предусмотренную действующим законодательством, с предоставлением соответствующих документов и письменного заявления.
- 3.3.8. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.
- 3.3.9. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на предоставление мер социальной поддержки, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем.
- 3.3.10. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.
- 3.3.11. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.
- 3.3.12. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, пользовании в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных Жилищным Кодексом РФ.
- 3.3.13. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.
- 3.3.14. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых помещений.
- 3.3.15. Допускать в занимаемые жилые помещения, в заранее согласованное время, специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 3.3.16. Осуществлять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.4. Собственники жилых помещений не вправе:

- 3.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.
- 3.4.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.
- 3.4.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой дом и в технический паспорт жилого помещения.
- 3.4.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.
- 3.4.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.
- 3.4.6. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.
- 3.4.7. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.

3.5. Собственник имеет право:

- 3.5.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории норматива потребления коммунальных услуг,

отвечающих параметрам качества и надежности.

3.5.2. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и настоящим договором.

3.5.3. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

3.5.4. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

3.5.5. Требовать от Управляющей организации в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора.

3.5.6. Получать от Управляющей организации или ресурсоснабжающей организации сведения о состоянии его расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг

3.5.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.5.8. Контролировать выполнение Управляющей компанией её обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.6. Наниматель обязуется:

3.6.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации;

3.6.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения;

3.6.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения и общего имущества Собственников;

3.6.4. Проводить текущий ремонт жилого помещения;

3.6.5. Ежемесячно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, в соответствии с условиями настоящего договора и условиям договоров, заключенных Управляющей компанией с Исполнителями.

3.6.6. Несет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.6.7. Наниматель имеет права, предусмотренные действующим законодательством.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, состав которого определен настоящим Договором;

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными Управляющей организацией.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в порядке действующего законодательства.

4.4. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в п.п. 4.2. - 4.4. настоящего Договора, может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления и решения общего собрания.

Управляющая компания обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.5. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей компании не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.8. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

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

4.10. Оплата услуг, предусмотренных п. 2.4.2. осуществляется на основании калькуляции, утвержденной Управляющей компанией, на условиях предоплаты 100 %. По исполнении, оказании услуги стороны подписывают акт выполненных работ.

4.11. Оплата за содержание и текущий ремонт, коммунальные услуги осуществляется за счет средств Собственника, с использованием предоставленных ему субсидий и установленных льгот.

4.12. Размер оплаты за содержание и текущий ремонт устанавливается на один календарный год, по истечении которого может быть изменен.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей компанией.

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

5.3. Собственник, Наниматель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

5.4. В случае неисполнения Собственниками, Нанимателями обязанностей по проведению текущего и/или капитального ремонта принадлежащих им на правах собственности/пользования жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники, Наниматели несут перед управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, Нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.5. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за жилищные и коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество зарегистрированных, после соответствующей проверки и составления акта, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников, Нанимателей плату, не полученную по настоящему Договору.

5.6. Собственники, Наниматели, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, Нанимателями, членами их семей).

5.7. Собственники, Наниматели помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае отказа собственников на финансирование проведения его ремонта или замены.

5.9. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае не соблюдения Управляющей компании своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 2 (два) месяца;
- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 2 (два) месяца, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющей компании, если не определен его правопреемник.

5.10. После расторжения Договора техническая документация передается 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.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Собственник, Наниматель и Управляющая компания создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

6.2. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственник, Наниматель заключил договор управления домом.

6.3. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр выдается собственнику или под роспись уполномоченному лицу (домкому) в случае его наличия.

6.4. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.

6.5. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

6.6. Договор заключен сроком на пять лет.

6.7. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

6.8. При отсутствии решения общего собрания собственников многоквартирного дома о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

7. ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания «Кенон»

Адрес, телефон: 672005 г.Чита, ул. Рахова, 98, тел. 31-57-02

ИНН: 7536083072 КПП: 753601001

Банк: Читинское ОСБ РФ №8600 г. Чита

Расчетный счет: 40702810874000180077 Кор. счет: 30101810500000000637

М.п. _____ Иванов С.В.

Собственник:

1. _____ паспорт _____ выдан

_____ « _____ » _____
_____ / _____ /

2. _____ паспорт _____ выдан

_____ « _____ » _____
_____ / _____ /

3. _____ паспорт _____ выдан

_____ « _____ » _____
_____ / _____ /