

ООО «УК «ЖилКомфортСервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Левицкого Андрея Леонидовича, действующего на основании устава, с одной стороны и собственник помещения _____, расположенного по адресу: ул. Красная, д. 28, кв. _____, общая площадь помещения: _____ кв.м., именуемый в дальнейшем «Собственник», на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного жилого дома (Протокол от «04» июня 2012г.), заключили договор о ниже следующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Собственник поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязательства по управлению многоквартирным домом в части оказания услуг за плату по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Красная, д. 28, по перечню и в объеме денежных средств, внесенных Собственниками согласно условиям настоящего договора. Управляющая компания по заданию Собственников может осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Управляющая компания организует собственными силами или с привлечением специализированных организаций, имеющих лицензию на соответствующий вид деятельности, предоставление Собственникам следующих услуг:

- управление многоквартирным домом;
- содержание общего имущества многоквартирного дома (приложение № 3);
- проведение технических осмотров многоквартирного дома - 2 раза в год (весенний и осенний);
- контроль качества и объема предоставляемых услуг и выполненных работ;
- ведение технической документации на многоквартирный дом;
- оформление, регистрация, получение и обмен паспортов граждан;
- подготовка предложений по перечню работ для собственников помещений по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- планирование и экономические расчеты по финансированию работ на содержание, проведение текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;
- уборка придомовой территории;
- уборка лестничных площадок;
- аварийно-диспетчерское обслуживание;
- коммунальные услуги (приложение № 4).

1.2. Управляющая компания обеспечивает реализацию решений общего собрания по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с предложениями Собственников помещений многоквартирного дома, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц. Управляющая компания вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме от имени, и в интересах Собственников помещений.

1.3. При исполнении настоящего договора стороны обязуются руководствоваться федеральными законами РФ, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, нормативными правовыми актами Президента РФ, Правительства РФ, Губернатора и Правительства Вологодской области, органов местного самоуправления г. Череповец, в том числе, действующими в части, не противоречащей ЖК РФ.

2. Обязанности сторон

2.1. Управляющая компания обязуется:

- 2.1.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества многоквартирного, дома и придомовой территории, осуществлять обслуживание общедомовых приборов учета.
- 2.1.2. При привлечении сторонних организаций для выполнения работ и оказания услуг заключить с ними, договоры на выполнение работ и оказание услуг, предусмотренных настоящим договором.
- 2.1.3. Осуществлять выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и подрядных организаций, а также заключать с ними договоры от имени и в интересах Собственников, за плату вносимую Собственниками.
- 2.1.4. Нести ответственность и осуществлять контроль качества работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями, заключившими договор на выполнение работ с Управляющей компанией.
- 2.1.5. Осуществлять ведение технической документации на многоквартирный дом.
- 2.1.6. Обеспечивать ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.1.7. Обеспечивать ведение учета выполненных работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

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

2.1.9. Своевременно (за 3 календарных дня до предстоящего отключения) информировать Собственников помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей и оборудования.

2.1.10. Не позднее 3 календарных дней до проведения плановых работ внутри жилого (нежилого) помещения информировать Собственника помещения о времени начала работ и обеспечении доступа для производства работ.

2.1.11. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему договору.

2.1.12. Производить начисление за оказанные услуги и выполненные работы в соответствии с размером платы, указанном в приложении № 2 к настоящему договору.

2.1.13. Рассматривать в течение 30 рабочих дней жалобы, претензии и заявления Собственников помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого или нежилого помещения и коммунальных услуг и принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков. Не позднее 30 рабочих дней информировать заявителя о принятом решении.

2.1.14. В случае выявления строительных дефектов, которые влияют на предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, расходы на устранение данных дефектов ложатся на собственников помещений. Текущий и капитальный ремонт выполняется за счёт средств собственников помещений.

2.1.15. Осуществлять другие услуги за дополнительную плату, в части управления многоквартирным домом, не входящие в перечень работ и услуг по настоящему договору п. 1.1, не противоречащие действующему Законодательству РФ.

2.1.16. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ согласно п. 1.1 настоящего договора.

2.1.17. При авариях и инцидентах информировать Собственников помещений в течение суток о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг.

2.1.18. Своевременно, за 30 дней до даты вручения платежных документов, информировать Собственников помещений об изменении размера платы за содержание и ремонт, коммунальные услуги, о порядке и форме оплаты услуг предоставляемых по данному договору, (п. 13 ст. 155 ЖК РФ).

2.1.19. Выполнять заявки Собственников помещений.

2.1.20. Уведомить уполномоченного представителя Собственников помещений многоквартирного дома, о состоянии общего имущества дома на момент приемки-передачи имущества дома.

2.2. Собственник обязуется:

2.2.1. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 года № 25, другие действующие нормативные акты органов местного самоуправления г. Череповец и условия настоящего Договора.

2.2.2. Определить уполномоченного (ых) представителя (ей) Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом.

2.2.3. Обеспечить личное участие или доверенного лица в общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома.

2.2.4. Использовать жилое (нежилое) помещение, общее имущество в многоквартирном доме и придомовую территорию в соответствии с их прямым назначением, без ущемления прав других граждан.

2.2.5. Своевременно сообщать Управляющей компании обо всех выявленных неисправностях в работе коммуникационных и инженерных сетей общего пользования и конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве исполнения работ и услуг по настоящему договору.

2.2.6. В установленном законодательством РФ порядке согласовывать, в том числе с Управляющей компанией, все переустройства и переоборудования жилого (нежилого) помещения.

2.2.7. Обеспечить доступ работников Управляющей компании и специалистов подрядных организаций (при наличии удостоверений установленного образца) для производства работ, осмотров в жилые (нежилые) помещения, к инженерным сетям и оборудованию, конструктивным элементам здания, приборам учета, в определенное Управляющей компанией время, а для ликвидации аварий и инцидентов - в любое время. Собственники обязаны письменно подтвердить выполнение работ (подписание акта выполненных работ).

2.2.8. Собственники помещений (юридическое лицо, индивидуальный предприниматель) оплачивают услуги, предоставленные по настоящему договору на расчетный счет Управляющей компании на основании выставленного счета и акта выполненных работ в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

2.2.9. В течение 7 (семи) рабочих дней с даты отправления Управляющей компанией акта выполненных работ, Собственники обязаны один экземпляр подписанного акта, скрепленного печатью, направить в адрес Управляющей компании. В случае неполучения Управляющей компанией подписанного акта выполненных работ, скрепленного печатью, или мотивированного отказа, услуга считается оказанной в полном объеме и принятой Собственником без претензий к Управляющей компании, без подписания акта выполненных работ.

2.2.10. Собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере установленном ФЗ РФ (п. 14 ст. 155 ЖК РФ).

2.2.11. Не позднее 3 (трех) рабочих дней предоставлять Управляющей компании сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении совместно с Собственником помещения;
- о возникновении или прекращении права на меры социальной поддержки;
- о необходимости перерасчета за перерывы в поставке коммунальных услуг либо поставку коммунальных услуг ненадлежащего качества;
- о передаче помещения во владение и (или) пользование третьим лицам;
- о прекращении права собственности на помещение и (или) его долю.

2.2.12. Обеспечивать сохранность пломб на приборах учета, установленных в жилых (нежилых) помещениях.

2.2.13. В случае, если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды:

- обеспечивать доступ к приборам учета в определенное Управляющей компанией время, в течение 5 дней после вступления в действие настоящего договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям;
- нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний;
- производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета;
- вести учет потребляемой холодной и горячей воды;
- при выходе из строя прибора учета немедленно (1 сутки) сообщить Управляющей компании и сделать отметку в платежном документе.

2.2.14. Возмещать за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других Собственников помещений и нанимателей, либо общему имуществу многоквартирного дома, если его (их) виновность установлена.

2.2.15. В случае досрочного расторжения договора управления многоквартирным домом оплатить задолженность по платежам за содержание, ремонт и коммунальные услуги и другие расходы Управляющей компании возникшие до момента расторжения договора в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе и пени за несвоевременное внесение платежей.

3. Права сторон

3.1. Собственники вправе:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору, с учетом технического состояния общего имущества многоквартирного дома в объеме денежных средств, внесенных Собственниками.

3.1.2. Направлять в адрес Управляющей компании жалобы и замечания по выполненным работам, услугам, в том числе по перечню первоочередных работ и услуг, в соответствии с п. 1.1 настоящего договора.

3.1.3. Получать информацию о расходовании денежных средств, внесенных Собственниками согласно условиям настоящего договора (Приложение 1 и 2).

3.1.4. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией её обязательств по настоящему договору.

3.1.5. При наличии технических возможностей устанавливать за свой счет индивидуальные для пользователей помещений приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно уведомив в письменном виде Управляющую компанию о предстоящей установке приборов учета.

3.1.6. Ознакомиться с отчетом Управляющей компании о выполнении договора управления.

3.1.7. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются ими в соответствии со ст. 31 ЖК РФ.

3.2. Собственники не вправе:

3.2.1. Устанавливать, подключать и использовать без согласования с Управляющей компанией регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования и нежилых помещений.

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

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

3.2.4. На придомовой территории производить мойку автомобилей и иных транспортных средств, слив бензина и масел, регулировать сигналы, тормоза и двигатели.

3.2.5. Переоборудовать и переносить общедомовые инженерные сети без разрешения Управляющей компании (ст. 25 ЖК РФ).

3.2.6. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение приборов.

3.3 Управляющая компания вправе:

3.3.1. Требовать от Собственников и проживающих совместно с ними членов их семей своевременного и полного внесения платы за предоставленные работы и оказанные услуги.

3.3.2. Требовать от Собственников и проживающих совместно с ними членов их семей соблюдения требований действующего законодательства, регулирующих порядок содержания и использования жилого помещения, общего имущества дома, придомовой территории.

3.3.3. Требовать допуска работников Управляющей компании в жилое (нежилое) помещение в определенное Управляющей компанией время, а также специалистов иных организаций, (при наличии удостоверения установленного образца), для контроля за эксплуатацией общего имущества дома, а для ликвидации аварий и инцидентов - в любое время.

3.3.4. Самостоятельно или совместно с уполномоченными представителями Собственников помещений, определять перечень первоочередных работ и услуг по настоящему договору (в т.ч. в случае аварии и инцидентов).

3.3.5. Привлекать подрядные организации для выполнения всего комплекса или отдельных видов работ и услуг по содержанию, текущему или (и) капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, согласно настоящему договору.

3.3.6. Управляющая компания вправе взыскать с Собственников помещений (по решению суда) ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением Собственниками своих обязательств по настоящему договору, в соответствии с законодательством РФ.

3.3.7. Управляющая компания вправе самостоятельно без согласования с Собственниками помещений принимать решение о проведении текущего и капитального ремонта лифтового оборудования, внутридомовых электрических и газовых сетей, если это подтверждено результатами проверок контролирующих и надзорных органов с составлением соответствующих документов (предписаний).

3.3.8. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей Собственников за коммунальные услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.3.9. Начислять оплату (с учетом мер социальной поддержки) за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством, с правом передачи полномочий по расчету третьим лицам.

3.3.10. Производить расчеты с Собственниками помещений за предоставленные Управляющей компанией услуги и выполненные работы, согласно настоящему договору, предъявлять ему счет-квитанцию (счет) для оплаты, начислять пени за неполные и (или) несвоевременные платежи, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

3.3.11. В случае досрочного расторжения договора управления многоквартирным домом Управляющая компания вправе потребовать от Собственника помещений возмещения расходов (долга), понесенных Управляющей компанией до момента расторжения в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе и пени за несвоевременное внесение платежей.

3.3.12. При выявлении Управляющей компанией, на основании заявления (акта) от Собственников помещений многоквартирного дома, факта проживания в помещении одного из Собственников, лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая компания, после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Цена договора включает в себя плату за содержание общего имущества многоквартирного дома и стоимость коммунальных услуг. Размер ежемесячной платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества жилого многоквартирного дома предоставляемых Управляющей компанией, индексируется на 20 % ежегодно с 1 января в случае, если ежегодным собранием Собственников помещений не принято решение о размере ежемесячной платы (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ). Стоимость коммунальных услуг изменяется на основании постановления РЭК Вологодской области и Постановления Мэра г. Череповец.

4.2. Собственники могут на своем общем собрании принять решение о проведении отдельных видов работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Стоимость соответствующих работ, утвержденных на общем собрании Собственниками помещений, включается в размер ежемесячной платы по договору, на период определенный общим собранием собственников помещений по этим видам работ.

4.3. Управляющая компания выставляет счет-квитанцию (счет) на оплату выполненных работ и оказанных услуг не позднее 2 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Собственники вносят платежи за жилищно-коммунальные услуги тем способом, который определила Управляющая компания.

4.6. Оплата выполняемых Управляющей компанией работ и услуг (п. 1.1 договора), не предусмотренных настоящим договором, осуществляется по дополнительному договору.

4.7. Бюджетные средства, выделяемые Правительством РФ, органами власти Вологодской области, органами местного самоуправления г. Череповец и Собственниками помещений на капитальный ремонт многоквартирного дома в соответствии с ФЗ № 185, зачисляются на специальный расчетный счет, предназначенный только для капитального ремонта.

4.8. Собственники несут бремя расходов по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

4.9. Плата за коммунальные услуги производится на основании ст. 157 ЖК РФ.

4.10. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату по настоящему договору в установленные сроки, обязаны уплатить пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ 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. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей компании:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая компания несет ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.1.2. Управляющая компания отвечает за прямой, действительный причиненный ущерб Собственникам помещений, который возник в результате ее действий или действий подрядных организаций, заключивших договор на выполнение работ на данном многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Ответственность собственников:

5.2.1. В случае неисполнения Собственниками помещений обязательств по проведению текущего ремонта, принадлежащих им на праве собственности помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей компанией и третьими лицами ответственность, за ущерб, причиненный вследствие подобных действий, в соответствии с законодательством РФ.

5.2.2. Собственники жилых (нежилых) помещений, не обеспечившие по своей вине допуск работников Управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации и конструктивных элементов дома для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут ответственность за ущерб, причиненный вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами в соответствии с законодательством РФ.

5.2.3. Вина Собственников помещений в неисполнении поданных ими заявок по причине их отсутствия в момент посещения работников Управляющей компании и специалистов подрядных организаций должна быть подтверждена актом за подписью 2-х собственников того же подъезда с указанием фамилии, имени и отчества, адреса и времени посещения.

5.2.4. В случае если ущерб общему имуществу многоквартирного дома будет причинен в результате действий или бездействия Собственников помещений, то ремонт поврежденного имущества осуществляется за счет денежных средств данных Собственников помещений, после внесения ими оплаты.

5.2.5. Собственники помещений, не оплачивающие услуги по данному договору более двух месяцев (неплательщик), несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Взаимодействие Управляющей компании и Собственников

6.1. Собственники помещений в многоквартирном доме взаимодействуют с Управляющей компанией по вопросам настоящего договора лично или через уполномоченного представителя, определенного (ых) решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между сторонами по спорным вопросам. Согласие сторон оформляется протоколом согласования и подписывается обеими сторонами.

7.2. В случае, если споры и разногласия сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Порядок осуществления контроля

8.1. По письменному заявлению уполномоченных лиц Собственников помещений, Управляющая компания обязана представить указанным лицам отчет за прошедший отчетный период (за календарный год или за определенный период, т.е. с начала выполнения договора управления до окончания календарного года).

8.2. По письменному заявлению уполномоченных лиц Собственников помещений, Управляющая компания обязана представить указанным лицам отчет о прибылях и убытках (форма №2), бухгалтерский баланс.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий договор заключен на срок один год. Договор вступает в силу в соответствии с ГК и ЖК РФ.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении или пересмотре договора управления многоквартирным домом за 30 дней до окончания срока его действия, такой договор считается продленным на тех же условиях, на тот же срок (ст. 162 п. 6 ЖК РФ).

9.3. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон в порядке, предусмотренном Гражданским Кодексом РФ. Изменения условий настоящего договора оформляются письменным соглашением, составленным в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

9.4. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным ГК и ЖК РФ.

9.5. Условия настоящего договора, а также дополнительные соглашения, оформленные в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью. Они одинаковы для всех Собственников помещений, определяются решением общего собрания собственников помещений и оформляются протоколом.

9.6. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

9.7. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.8. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 - перечень общего имущества многоквартирного дома;

Приложение №2 - размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

Приложение №3 - перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома;

Приложение №4 - перечень коммунальных услуг.

10. Адреса и реквизиты сторон

«Управляющая организация»

«Собственник»

ООО «УК «ЖилКомфортСервис»

ИНН: 3528130363/352801001

ОГРН: 1073528012381

Адрес: 162600, РФ, Вологодская область, город

Череповец, улица Красная, дом 28А, 23

Тел./факс (8202) 24-15-26, 62-28-75

Банк: Филиал Вологодский ОАО «Банк ВТБ» г.

Вологда

Р/с № 40702810171000002158

кор.счет № 30101810000000000722

БИК 041909722

паспорт

выдан

рабочий тел.

сот.тел.

_____ Левицкий А.Л.

м.п.