

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Общество с ограниченной ответственностью «ВладиСтройКомфорт», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице директора Соколова Игоря Валерьевича, действующего на основании Устава и прав по должности, с одной стороны и

_____,
именуемый(ая) в дальнейшем **«Собственник»**, имеющий(ая) на праве собственности (аренды) жилую квартиру (нежилое помещение) _____ площадью _____ кв. м., находящуюся по адресу: г. Вологда, ул. Южакова, дом 3, (далее **«Многоквартирный дом»**), именуемые далее **«Стороны»**, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от 15.12.2010) заключили настоящий договор управления Многоквартирным домом (далее - **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Цель и предмет Договора

1.1. Предметом и целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания и пользования помещениями в Многоквартирном доме по адресу: Вологодская область, город Вологда, улица Южакова, дом 3 для Собственников и иных лиц, оказание услуг по управлению Многоквартирным домом, выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, инженерных сетей и оборудования, мест общего пользования, придомовой территории, решение вопросов пользования общим имуществом Многоквартирного дома, организации предоставления коммунальных и иных услуг Собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями на любых законных основаниях.

Под иными лицами, пользующимися помещениями, признаются: члены семьи Собственника жилого помещения, наниматели жилого помещения и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилым помещением на любых законных основаниях (далее в Договоре именуемые **«пользователи помещений»**).

1.2. Управляющая организация по заданию и за счет Собственников и пользователей помещений в течение согласованного срока за вознаграждение осуществляет деятельность, направленную на обеспечение оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также на организацию предоставления коммунальных и иных услуг Собственникам и пользователям помещений, осуществляет иную деятельность, направленную на достижение целей эффективного управления Многоквартирным домом.

1.3. Состав, характеристика и состояние общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, находящегося в нем инженерного оборудования и инженерных систем содержится в техническом паспорте Многоквартирного дома, кадастровом плане земельного участка, проекте границ земельного участка и указывается в Акте, являющемся Неотъемлемой частью настоящего договора, подписываемом Управляющей организацией и уполномоченными Собственниками или Советом Многоквартирного дома. Состав общего имущества Многоквартирного дома может быть изменен по решению общего собрания Собственников и пользователей помещений в порядке, предусмотренном жилищным законодательством Российской Федерации.

1.4. В целях настоящего Договора в состав, общего имущества включаются:

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения (при наличии), отопления, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой энергии, первых запорнорегулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутрисюжарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

1.5. В целях настоящего Договора внешней границей является:

- сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, внешняя граница стены Многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью входящей в Многоквартирный дом.

- сетей газоснабжения (при наличии в Многоквартирном доме), входящих в состав общего имущества, место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

1.6. Участие Собственников и пользователей помещений в настоящем Договоре обуславливается реализацией ими обязанностей по несению бремени:

- содержания принадлежащего ему на праве собственности помещения в Многоквартирном доме;
- содержанию общего имущества Многоквартирного дома, в том числе расходов по капитальному ремонту.

Данные обязанности возникают у собственника помещения с момента передачи ему этого помещения по акту приема-передачи или иному документу, заменяющему его, как при приобретении помещения у застройщика, так и вторичном приобретении у предыдущего собственника.

1.7. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются решением общего собрания собственников.

1.8. В целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением общего имущества в Многоквартирном доме, по решению общего собрания Собственников или Совета Многоквартирного дома может осуществляться охрана и страхование общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников и пользователей помещений, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Обеспечивать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в пределах полученных от Собственников и пользователей помещений денежных средств (с учетом льгот, субсидий и компенсаций) в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору. Границы общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме и имущества каждого Собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый Собственник и пользователь помещений.

2.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам и пользователям помещений в соответствии с обязательными требованиями, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу. Перечень коммунальных и иных услуг приведен в Приложении № 2 к настоящему договору и варьируется в зависимости от степени благоустройства Многоквартирного дома, под которой понимается наличие в Многоквартирном доме внутридомовых инженерных сетей и оборудования. Для этого от своего имени и за счет Собственников и пользователей помещений заключить договоры с соответствующими организациями, выполняющими и (или) оказывающими в пользу Собственников и пользователей помещения работы и услуги и осуществлять контроль за соблюдением их условий, качеством и количеством поставляемых услуг, их исполнением, вести их учет, а также, путем надлежащего содержания внутридомовых инженерных систем.

2.1.4. Принимать от Собственников и пользователей помещений плату за содержание и текущий ремонт помещений, а также плату за поставленные обслуживающими организациями коммунальные и иные оказываемые по настоящему Договору услуги. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, принимать плату от всех пользователей помещений Собственника.

2.1.5. Требовать от Собственника в случае установления им платы пользователю помещения меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты им оставшейся части в согласованном порядке.

2.1.6. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью Собственников и пользователей помещений, а также к порче их имущества, подлежащих экстренному устранению.

2.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников и пользователей помещений, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством Российской Федерации сроки.

2.1.8. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.9. На основании заявки Собственников или пользователей помещений направлять своего работника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и пользователей помещений по вопросам управления общим имуществом многоквартирного дома:

- в судах общей юрисдикции, арбитражных судах в качестве представителя истца, ответчика, третьего лица, заявителя, с предоставлением всех процессуальных полномочий, в том числе прав на подписание искового заявления (заявления, жалобы) и отзыва на исковое заявление, заявления об обеспечении иска, предъявление его в суд, передачу спора на рассмотрение третейского суда, предъявление встречного иска, полный или частичный отказ от исковых требований, уменьшение их размера, признание иска, изменение предмета или основания иска, заключение мирового соглашения, обжалование судебного постановления а также право на подписание заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам;

- в исполнительном производстве в качестве представителя взыскателя и должника с предоставлением всех процессуальных полномочий, в том числе прав на предъявление и отзыв исполнительного документа, обжалование действий судебного пристава-исполнителя, получение присужденного имущества (в том числе денег);

- в производстве по делам об административных правонарушениях в качестве защитника и представителя, с предоставлением всех процессуальных полномочий, предусмотренных законодательством об административных правонарушениях;

- в любых иных государственных и муниципальных органах, а также организациях любых форм собственности и организационно-правовых форм, а также в отношениях с гражданами;

В дополнение к вышеперечисленным полномочиям Управляющей организации предоставляется право вести переговоры, подавать заявления, направлять запросы, предъявлять юридически значимые документы от имени Собственников и пользователей помещений, во всех необходимых случаях заверять подлинность копий документов, исходящих от Собственников и пользователей помещений, получать почтовую корреспонденцию на имя Собственников и пользователей помещений, любые документы, подлежащие передаче Собственникам и пользователям помещений, а также совершать любые иные действия, необходимые для исполнения данных Собственником поручений.

2.1.11. Управляющая компания обязана устранять возникающие аварии в минимально короткие сроки, без превышения установленных законодательством Российской Федерации предельных сроков устранения неисправностей.

2.1.12 Управляющая компания обязана разместить информацию о исполнителе в сети Интернет на своем сайте «владстройкомфорт.рф», а также иных сайтах, на которых обязано, в соответствии с действующим законодательством размещать информацию об исполнителе.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Осуществлять деятельность по настоящему Договору, связанную с предоставлением услуг и выполнением работ самостоятельно либо с привлечением третьих лиц, в том числе имеющих право на осуществление соответствующего вида деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию).

2.2.2. Принимать меры по организации взыскания с должников задолженности по платежам за текущее содержание и ремонт общего имущества, предоставленные коммунальные и иные услуги.

2.2.3. В установленном нормативно-правовыми актами порядке приостановить предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме, которыми допущена просрочка внесения платы.

2.2.4. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в Многоквартирном доме.

2.2.5. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников или пользователей помещений в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов получить доступ в помещение с обязательным составлением акта.

2.2.6. Производить осмотры состояния общего имущества, расположенного в помещении, принадлежащем Собственнику, проверять рациональность использования предоставленных коммунальных услуг, при необходимости снимать показания счетчиков приборов учета воды, тепловой энергии, контролировать выполнение Собственником и пользователями помещений обязательств по настоящему договору, требовать устранения выявленных недостатков.

2.2.7. Вносить на голосование общего собрания Собственников помещений вопросы и предложения, касающиеся исполнения обязательств по настоящему договору, присутствовать при проведении общих собраний Собственников помещений и Совета Многоквартирного дома.

2.2.8. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственниками или пользователями помещений обязательств, возложенных условиями настоящего Договора.

2.2.9. Осуществлять целевые сборы по решению Общего собрания Собственников помещений или Совета Многоквартирного дома.

2.2.10. В случае возникновения аварийной ситуации, угрожающей безопасности или причинением ущерба имуществу Собственников или пользователей помещений, Управляющая организация вправе произвести работы по устранению аварийной ситуации за счет сбора дополнительных денежных средств. Факт аварийной ситуации подтверждается соответствующим актом, составленным с участием хотя бы одного из Собственников помещений в Многоквартирном доме. Возмещение собственниками расходов на устранение аварийной ситуации производится пропорционально занимаемой площади помещений в Многоквартирном доме.

2.2.11 Не оказывать услуги и не выполнять работы, не предусмотренные в Перечне услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт помещения, соблюдать права и законные интересы других Собственников и пользователей помещений, технические, противопожарные и санитарные правила, а также Правила содержания общего имущества Собственников в Многоквартирном доме.

2.3.2. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и пользователей помещений либо общему имуществу Многоквартирного дома.

2.3.3. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, коммунальные и иные услуги, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников помещений или Совета Многоквартирного дома, принятым в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.4. Так как помещения оборудованы приборами учета потребленной холодной и горячей воды:

- обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации 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, проверку и замену приборов учета;

- вести учет потребляемой холодной и горячей воды;

- при обнаружении неисправностей приборов учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации;

- не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажения показаний или повреждение;

2.3.5. Ежегодно к началу отопительного сезона за свой счет производить утепление входных дверей, оконных и балконных заполнений, замену поврежденных оконных стекол своего помещения. В случае невыполнения условий, оговоренных в данном пункте, Управляющая организация не несет ответственности за необеспечение температурного режима в помещениях Собственника.

2.3.6. Соблюдать Правила благоустройства и содержания города Вологды, в том числе парковать транспортное средство исключительно в специально отведенных для этих целей местах.

2.3.7. При наличии отдельного входа в занимаемое нежилое помещение, используемое для предпринимательской деятельности, обеспечивать содержание в чистоте и порядке прилегающей к помещению территории, включая организацию сбора и вывоза отходов, установку и содержание мусоросборников.

2.3.8. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в Многоквартирном доме и на придомовой территории немедленно сообщить о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

2.3.9. Соблюдать следующие требования:

- не присоединяться самовольно к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективах (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на Многоквартирный дом либо в технический паспорт помещения;

- не устанавливать, не подключать и не использовать в принадлежащем помещении электробытовые приборы и машины суммарной мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (10 киловатт);

- не устанавливать, не подключать и не использовать в принадлежащем помещении дополнительные секции приборов отопления;

- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

- не допускать сбрасывание мусора, отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы, легковоспламеняющиеся жидкости, кислоты в канализационную систему и мусоропровод;

- не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

- не проникать на кровлю строения для установки индивидуальных телевизионных и иных антенн и коммуникаций, без согласования с Управляющей организацией;

- информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.3.10. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

2.3.11. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации к общедомовым коммуникациям и в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.12. Сообщать Управляющей организации информацию:

- о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ.

2.3.13. Согласовывать с Управляющей организацией любые перепланировки и реконструкцию принадлежащих ему помещений если такая реконструкция или перепланировка затрагивает капитальные стены, перекрытия Многоквартирного жилого дома и/или затрагивает внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, отопления, электроснабжения.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. На своевременное и качественное получение услуг и выполнение работ в соответствии с условиями настоящего договора, а также установленными стандартами и нормами;

2.4.2. На устранение выявленных недостатков в выполнении работ и предоставлении услуг;

2.4.3. Осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации по выполнению принятых на себя обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в ходе которого по необходимости участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества Многоквартирного дома, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

2.4.4. На получение дополнительных услуг за отдельную плату, о чем может быть направлено соответствующее предложение в Управляющую организацию;

2.4.5. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию общего имущества требовать либо безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги) либо возмещения

понесенных им расходов по устранению этих недостатков своими силами или третьими лицами на основании решения общего собрания Собственников Совета Многоквартирного дома, либо соответственного уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги), либо расторжения договора в соответствии с действующим законодательством.

2.4.6. Требовать от Управляющей организации полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги) в соответствии с действующим законодательством.

2.4.7. Участвовать в обследовании технического состояния общего имущества Многоквартирного дома;

2.4.8. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2.4.9. Поручать вносить платежи по настоящему Договору пользователям помещения.

2.4.10. Пользоваться другими правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации. В том числе собственник имеет право обратиться в организацию, которая в соответствии с законом «Об энергоснабжении и повышении энергетической эффективности» не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета.

3. Расчеты по Договору

3.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания состоит из стоимости:

- работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в т.ч. указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору;

- коммунальных и иных услуг, приведенных в Приложении № 2 к настоящему Договору;

Примечание: В состав цены настоящего Договора не входят отчисления на капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

3.2. Плата за управление, содержание и текущий ремонт.

3.2.1. Собственники помещений несут бремя расходов по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорциональной занимаемому Собственником помещению. Размер платы должен обеспечивать управление, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

Плата за услуги по управлению Многоквартирным домом является доходом Управляющей организации и включена в состав платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома. Размер платы за услуги по управлению должен быть достаточным для обеспечения надлежащего управления Общим имуществом Многоквартирного дома, включая содержание необходимого персонала и материально-техническое оснащение Управляющей организации.

3.2.2. Собственники и пользователи помещений оплачивают услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, перечень которых с указанием периодичности выполнения устанавливается Приложением № 1 к настоящему Договору.

3.3. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение общего собрания Собственников помещений вопрос о проведении капитального ремонта общего имущества с обязательным приложением проектно-сметной документации на выполнение таких работ, а также предложений о порядке выполнения работ и сроках их начала и окончания. В случае принятия общим собранием Собственников помещений дома решения о проведении ремонта и утверждении предложенной Управляющей организацией проектно-сметной документации Управляющая организация принимает на себя обязательства обеспечить выполнение указанных работ в предложенные Собственниками сроки и за предложенную цену. Если общим собранием Собственников помещений предложение Управляющей организации будет отклонено, либо принято на иных условиях, Управляющая организация не считается связанной обязательствами по обеспечению выполнения работ по ремонту общего имущества на отличных от предложенных ею условий.

3.4. На момент заключения настоящего Договора размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома определяется на основании тарифов, установленных решениями и постановлениями органов местного самоуправления муниципального образования «Город Вологда». Размер платы может быть изменен в сторону уменьшения или увеличения в любой момент действия настоящего Договора:

- Управляющей организацией в одностороннем порядке в случае принятия соответствующего решения органами местного самоуправления муниципального образования «Город Вологда».

- решением Общего собрания собственников с учетом предложений Управляющей организации.

3.5. Плата за коммунальные и иные услуги.

3.5.1. Размер платы за коммунальные и иные услуги, предусмотренные Приложением № 2 к настоящему Договору, рассчитывается по тарифам, установленных органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Вологодской области, а также решениями и постановлениями органов местного самоуправления муниципального образования «Город Вологда».

3.5.2. Определение размера платы за коммунальные услуги и его изменение производится в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.5.3. Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае оказания их ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.5.4. Плата Собственников и пользователей помещений Многоквартирного дома за коммунальные услуги, не является доходом Управляющей организации. В данной части Управляющая организация обеспечивает сбор платежей и их дальнейшее перечисление организациям, оказывающим коммунальные и иные услуги.

3.6. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором (не связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества), выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению между Собственником, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

3.7. Денежные средства, полученные Управляющей организацией от использования третьими лицами общего имущества Многоквартирного дома, в том числе аренды, размещения на конструктивных элементах Многоквартирного

дома инженерных сетей или оборудования, рекламной и иной продукции, прочих доходов, Управляющая организация направляет на содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, либо, по решению общего собрания Собственников помещений или совета Многоквартирного дома на иные цели, не нарушающие прав и обязанностей Собственников и пользователей помещений.

3.8. Порядок внесения платы.

3.8.1. Обязанность по внесению Управляющей организации платы за содержание и ремонт общего имущества, помещений, коммунальные и иные услуги возникает у Собственника и пользователей помещения с момента передачи ему этого помещения по акту приема-передачи или иному документу, заменяющему его, как при приобретении помещения у застройщика, так и вторичном приобретении у предыдущего собственника. Отсутствие подписанного договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы. Расчетный период - календарный месяц

3.8.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения, коммунальные и иные услуги вносятся ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.8.3. Плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем:

- для Собственников и нанимателей жилых помещений - счета-квитанции;

- для Собственников и пользователей нежилых помещений - счета на оплату оказанных услуг и выполненных работ. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа, а дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

3.8.4. Собственники и пользователи помещений вносят плату в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном документе.

3.8.5. В выставленном платежном документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) лиц, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за управление, содержание и ремонт помещения, с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, неустойка за просрочку внесения денежных средств Собственником. В платежном документе также указываются размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

3.8.6. При временном отсутствии Собственника или пользователей помещений, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.8.7. Неиспользование помещений Собственником и иными пользователями помещений в Многоквартирном доме, не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

3.8.8. Собственники и пользователи помещений, имеющие в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации право на меры социальной поддержки, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом меры социальной поддержки.

3.8.9. В случае изменения в установлении порядке тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, с предварительным уведомлением собственников в соответствии с действующим законодательством.

3.8.10. Собственник или пользователь помещения вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов. В случаях, установленных действующими нормативно-правовыми актами, осуществляется перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

3.9. Обязанность по внесению платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги возникает у пользователей помещений в соответствии с договорами аренды (найма) и иными договорами, на основании которых возникает право пользования помещениями. Если размер внесенной пользователем помещения платы, меньше платы, установленной для собственников помещений, установленной настоящим договором, Собственник переданного в пользование помещения обязан возместить Управляющей организации по ее требованию неполученные доходы.

3.10. Плата за товары и услуги организаций коммунального комплекса, получаемые Собственниками по договорам, заключенным непосредственно с соответствующими организациями, вносится Собственниками в такие организации в установленном такими договорами порядке. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным Собственником (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества, оплатой коммунальных и иных услуг) осуществляется в порядке и в размере, установленных соглашением между Собственником, заказавшим выполнение соответствующих работ или услуг, и Управляющей организацией.

3.11. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4. Ответственность сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. Управляющая организация несёт ответственность в виде:

- уплаты неустойки (штрафа, пени), установленной действующим законодательством Российской Федерации;
- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников и пользователей помещений;
- возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств;
- компенсации морального вреда.

4.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику или пользователям помещения, если будет доказано, что вред причинен в следствии непреодолимой силы, действиями (бездействиями) собственников или пользователей помещений, вред причинен третьими лицами.

4.4. Собственники помещений несут ответственность за своевременность и полноту внесения платежей пользователями помещений.

4.5. Собственник и (или) пользователи помещения, виновные в порче общего имущества и помещений Многоквартирного дома, допустившие самовольное переустройство и перепланировку помещения, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если это вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, под которыми понимаются внешние и чрезвычайные события, наступившие помимо воли и желания сторон, действия которых не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей стороны.

5. Порядок изменения и расторжения Договора

5.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

5.2.1. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации в случае:

- принятия Общим собранием Собственников Многоквартирного дома решения об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт, при отсутствии согласия Управляющей организации на такое изменение;
- если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

5.2.2. По соглашению сторон, о чем одна сторона уведомляет другую сторону не позже чем за три месяца до фактического прекращения договорных обязательств.

5.2.3. В судебном порядке.

5.2.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

5.3. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

5.4. В случае переплаты Собственником или пользователями помещений средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организации обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и, получив от Собственника распоряжение перечислить излишне полученных средства на указанный им счет в течение 3 (трех) календарных дней.

5.5. Управляющая организация имеет право уступить свои права требования к Собственнику помещения третьему лицу.

6. Особые условия

6.1. Для взыскания задолженности по работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также коммунальных и иных услуг Управляющая организация обращается в Вологодский городской суд, либо к мировому судье Вологодской области с соответствующим иском. Настоящий договор в указанной части не предусматривает претензионного порядка урегулирования спора.

6.2. Настоящий Договор вступает в силу с «15» декабря 2012 г. Собственники помещений в Многоквартирном доме, уклоняющиеся от подписания Договора, могут быть на основании ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации понуждены судом по требованию Управляющей организации к его подписанию. Права и обязанности у Собственника и Управляющей организации возникают с указанной в настоящем пункте Договора даты, независимо от того, подписан ли Договор всеми Собственниками.

6.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Договор содержит 2 (два) приложения являющихся его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

2. Перечень коммунальных и иных услуг, предоставляемых Собственникам помещений в Многоквартирном доме.

Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью «ВладиСтройКомфорт» ИНН/КПП 3525186880/352501001 р/с 40702810212000008308 в Вологодском отделении №8638 г. Вологда к/с 30101810900000000644 Адрес: 160035, г. Вологда, проспект Победы 69, т. 726650, 727208. Диспетчерская служба: Добролюбова 26, т. 547796

Директор:

Соколов И.В.

Собственник:

Ф.И.О. _____

Паспорт серия _____ № _____, выдан _____ « ____ » _____

Дата рождения « ____ » _____ Адрес, Телефон _____

Документ, удостоверяющий право собственности серия _____ № _____ « ____ » _____

Выдан _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документ)

Подпись (печать) _____ (_____)

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом

Перечень услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме

I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования

- 1) Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей – 1 раз в неделю
- 2) Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа в домах с лифтом без мусоропровода – 1 раз в неделю
- 3) Мытье лестничных площадок и маршей с применением дезинфицирующих средств- 1 раз в месяц
- 4) Влажная протирка подоконников, перил, обметание пыли с потолков, мытье окон, стен, дверей, плафонов – 1 раз в год

II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома

В зимний период

- 1) Очистка тротуаров, пешеходных дорожек, внутридворовых проездов от снега - В период снегопадов- 1 раз в день
- 2) Посыпка тротуаров, пешеходных дорожек, совмещенных с тротуаром проездов песочной смесью - В период гололедицы- 1 раз в день
- 3) Очистка ступеней и площадок перед подъездами от снега и наледи - В дни снегопадов и по мере необходимости – 1 раз в день
- 4) Очистка контейнерной площадки от мусора и снега, сбор мусора с убираемых территории - Ежедневно, кроме воскресных и праздничных дней - 1 раз в день

В летний период

- 1) Подметание территорий с усовершенствованным покрытием - Ежедневно, кроме воскресных и праздничных дней - 1 раз в день
- 2) Сбор случайного мусора с газонов, детских и других площадок - Ежедневно, кроме воскресных и праздничных дней - 1 раз в день
- 3) Уборка мусора на контейнерной площадке - Ежедневно, кроме воскресных и праздничных дней - 1 раз в день
- 4) Скашивание травы на газонах - По мере необходимости
- 5) Обрезка деревьев и кустов - По мере необходимости
- 6) Сбор и вывоз опавших листьев – 1 раз в осенний период
- 7) Уборка мусора с газона, очистка урн – Ежедневно по мере необходимости

III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации

- 1) Укрепление водосточных труб, колен и воронок - По мере необходимости
- 2) Консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток - По мере перехода к эксплуатации дома в весеннее - летний период
- 3) Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования - По мере необходимости
- 4) Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей в здание - По мере перехода к эксплуатации дома в осеннее – зимний период
- 5) Промывка и опрессовка систем центрального отопления - По мере перехода к эксплуатации дома в осеннее – зимний период

IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт

- 1) Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, водопровода, канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств – по мере необходимости
- 2) Регулировка и наладка систем отопления - По мере надобности
- 3) Проверка и ремонт коллективных приборов учета - В соответствии с нормативно-техническими требованиями

V. Устранение аварий

- 1) Аварийное обслуживание на сетях водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения - После получения заявки диспетчером

VI. Ремонт жилищного фонда

- 1) Ремонт конструктивных элементов жилых зданий: устранение мелких деформаций, восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов, отмосток, входов в подвалы, стен, фасадов, перекрытий, крыш, оконных и дверных заполнений, полов, внутренних отделок в подъездах - По мере необходимости, с учетом имеющихся денежных средств на проведение ремонтных работ
- 2) Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования: установка, замена, восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, систем электроснабжения, газоснабжения, вентиляции, технических устройств, находящихся в составе общего имущества дома - По мере необходимости, с учетом имеющихся денежных средств на проведение ремонтных работ

**Перечень коммунальных и иных услуг,
предоставляемых собственникам помещений в Многоквартирном доме**

№ п/п	Наименование услуги	периодичность
1	Холодное водоснабжение	Бесперебойное круглосуточное в течение года, за исключением планового периода профилактики
2	Горячее водоснабжение	Бесперебойное круглосуточное в течение года, с обеспечением температуры горячей воды в точке разбора, за исключением планового периода профилактики
3	Водоотведение	Бесперебойное круглосуточное в течение года
4	Отопление (теплоснабжение)	Бесперебойное круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением нормативной температуры теплоносителей.
5	Вывоз мусора (жилые помещения)	Вывоз коммунальных бытовых отходов в соответствии с графиком регионального оператора.
6	Электроснабжение (жилые помещения)	Бесперебойное круглосуточное в течение года за исключением планового периода профилактики
7	Освещение мест общего пользования	В темное время суток
8	Газоснабжение (жилые помещения)	Бесперебойное круглосуточное в течение года за исключением планового периода профилактики

**Управляющая компания ООО
«ВладиСтройКомфорт»**

Директор

Собственник

_____ / _____ /