

ДОГОВОР N _____

управления многоквартирным домом

г. Новосибирск

« ____ » _____ 20__

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Высотник» именуемое в дальнейшем «УК», в лице Генерального директора Селезнева Виталия Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

(Ф.И.О. собственника помещения/на. именование юр. лица)

Действующий на основании _____

(ДДУ, свидетельство о праве собственности и т.п., дата, серия, номер)

являющийся собственником жилого помещения в многоквартирном доме по адресу:

г. Новосибирск, ул. Залесского, _____ именуемый(ая) в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Дом – многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. Залесского, _____
- 1.2. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением в Доме.
Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
- 1.3. УК - организация, выбранная общим собранием собственников многоквартирного дома для выполнения функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.
- 1.4. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые УК на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по управлению, капитальному ремонту, теплоснабжению, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и т.п.
- 1.5. УК - организация, которой Общее собрание поручило выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту дома и предоставлению коммунальных услуг. В отношениях с Исполнителями УК действует от своего имени и за счет собственников.
- 1.6. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе 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), иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также крыши, фасады, 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.
- 1.7. Текущий ремонт - ремонт Общего имущества Дома, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, органов местного самоуправления.
- 1.8. Капитальный ремонт - ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Перечень и сроки проведения работ по капитальному ремонту, а также размер платы за капитальный ремонт устанавливается решением общего собрания Собственников.
- 1.9. Плата за помещения - плата за услуги и работы по управлению Домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества Дома.
- 1.10. Плата за коммунальные услуги - плата за коммунальные услуги, оказываемые ресурсоснабжающими организациями.
- 1.11. Ресурсоснабжающие организации - организации, предоставляющие коммунальные, услуги.
- 1.12. Члены семьи Собственника, а также лица, официально зарегистрированные в помещении Собственника жилого помещения и его законные пользователи (арендаторы и т.д.) имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и указанными лицами. Пользователи помещения обязаны использовать данное помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.
- 1.13. Лицо, пользующееся жилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Предметом настоящего Договора является оказание УК услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечение предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений в доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. УК обязуется:

3.1.1. Надлежащим образом выполнять свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников 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 собственниками 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 и представлять для утверждения сметы доходов и расходов на соответствующий год, а также отчет о финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период;
- вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
- по мере необходимости созывать и проводить Общие собрания;
- доводить решения Общих собраний до Собственника.

3.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. При оказании Собственнику услуг по текущему и капитальному ремонту и заключении с Исполнителями договоров о проведении текущего и капитального ремонта руководствоваться положениями законодательства РФ.

3.1.4. Осуществлять функции по управлению, организацию финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.5. Не позже чем за 15 дней до введения новых тарифов представить Собственнику извещение об изменении тарифов, посредством размещения письменной информации на досках объявлений.

3.1.6. Для принятия решений на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.7. 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, 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.

3.2. УК имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги. (Контролировать внесение Собственником платы за жилищно-коммунальные услуги на расчетный счет УК).

3.2.2. В случае невнесения Собственником платы за содержание и ремонт жилья или коммунальные услуги в течение 6 месяцев, поручать Исполнителям произвести отключение помещения от подачи водоснабжения, электроэнергии и сигнала кабельного телевидения в порядке, установленном действующим законодательством.

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

3.2.4. По разрешению Общего собрания сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, фасады, земельный участок дома. Доходы от сдачи в аренду указанных объектов направлять на ремонт и обслуживание дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием дома.

3.2.5. По согласованию с Общим собранием надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью МКД.

3.2.6. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом дома, представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях на основании доверенности Собственника.

3.2.7. Для предоставления услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме УК вправе заключить договор

3.2.8. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.9. В порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, взыскивать с виновных лиц сумму задолженности по платежам и убытков, причиненных несвоевременной и (или) неполной оплатой платежей по настоящему Договору.

3.2.10. В случае возникновения непредвиденных, чрезвычайных ситуаций, необходимости предотвращения аварий или устранения их последствий, без дополнительного согласования с Собственником, принимать необходимые меры и осуществлять соответствующие действия с последующей оплатой произведенных работ (оказанных услуг) за счет средств Собственника.

3.2.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, Новосибирской области и актами органов местного самоуправления, регулируемыми отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать 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 управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.3.3. В случае если Собственник не получил платежные документы до 05 числа каждого месяца, следующего за расчетным, Собственник обязан получить их самостоятельно в УК.

3.3.4. 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. При неиспользовании Помещений в Доме сообщать УК свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к Помещениям Собственника.

3.3.5. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.3.6. Незамедлительно сообщать УК о срывах в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.7. Допускать в Помещения работников УК, ответственных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.8. Предоставлять УК в течение 3 (Трех) рабочих дней следующие сведения:

- о заключенных, измененных и расторгнутых договорах найма (аренды и т.п.) Помещений Собственника;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилых Помещениях Собственника, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате Помещений и коммунальных услуг для осуществления расчета размера платы;
- об отчуждении ранее находящегося в его собственности Помещения.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории Новосибирской области норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Контролировать выполнение УК его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и требовать от УК исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

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

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

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

Плата за помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения 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 и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, электроснабжение МОП, отопление, вывоз ТБО, услуги вахтеров и т.п.)

4.2. Размер платы за содержание и ремонт дома определяется органами управления УК. Указанный размер платежей должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ. И может быть изменен с 1 января каждого года на основании статистических данных Росстата по инфляции за прошедший год и плюс 1 (один) процент.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, рассчитанными на основе фактических расходов УК, предъявленных УК к оплате поставщиками таких услуг.

4.4. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в п.п. 4.2 - 4.3 настоящего Договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

4.5. Размер платы за капитальный ремонт устанавливается решением общего собрания Собственников дома, в соответствии с которым собственник своевременно вносит плату в УК.

4.6. Собственник вносит плату на расчетный счет УК не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.7. Собственники вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления УК.

4.8. В случае принятия общим собранием собственников решения о переходе на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, собственники помещений обязаны самостоятельно заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями и напрямую производить им оплату соответствующих коммунальных услуг соразмерно их потреблению.

4.9. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным. Платежные документы предоставляются Собственнику путем помещения их в почтовый ящик, номер которого соответствует номеру жилого помещения Собственника. УК не несет ответственности за

сохранность платежных документов, находящихся в почтовом ящике Собственника. В соответствии с п. 3.3.3 настоящего Договора Собственник может самостоятельно получить в УК платежные документы.

4.10. Неиспользование 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, утвержденном Правительством Российской Федерации.

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

4.12. 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.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

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

5.2. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

6.2. Договор заключен на неопределенный срок.

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник
(паспортные данные и место регистрации)

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Высотник»

630099, г.Новосибирск, ул.Серебrenиковская,37

ИНН 5406555517, КПП 540601001, ОГРН
1095406041940, ОКПО 64340437, ОКОГУ 49013, ОКАТО
50401386000, ОКТМО 50701000, ОКФС 16, ОКОПФ 65, ОКВЭД
70.32.1.р/сч.40702810400000006623, в Дирекция «Алемар»
ОАО «Межтопэнергобанк» г.Новосибирск

Директор УК Высотник

Селезнев В.Б.

