## 4. Порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

**ДОГОВОР**

**на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома**

р.п.Колывань " \_\_\_ " \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2013 года

Собственники помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, Колыванский район, р.п. Колывань ул.Рев. проспект дом 58, именуемые в дальнейшем "Собственники", с одной стороны и директор ООО УК «Колывань-ЖилТехСервис», в лице Антоновой Светланы Ивановны, действующей на основании Устава , именуемое в дальнейшем "Управляющая компания" с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом проведенного Администрацией р.п. Колывань, с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

1.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

1.1 Стороны договорились о том, что права и обязанности Собственника указанные в п. 3, 4, 5 договора исполняет наниматель жилого помещения, проживающий там по договору с Собственником.

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

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках;

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

- на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы пакетных переключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик и автоматические выключатели обслуживающие конкретную квартиру не принадлежит к общему имуществу.

2.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1.Собственник передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, а именно:

2.1.1.выбор Обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Потребителей, за исключением случаев заключения собственниками прямых договоров на поставку коммунальных услуг;

2.1.2.представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

2.1.3.выполнение работ и оказание услуг по Содержанию и Текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения - выполнение работ по Капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту;

2.1.4.Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям жилищных, Коммунальных и прочих услуг;

2.1.5.приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.1.6.начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

2.1.7.установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

2.1.8.установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей;

2.1.9.подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию, Текущему ремонту, Исполнению предписаний контролирующих органов и т.п. и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника;

2.1.10.проверка технического состояния Общего имущества, в ходе плановых осмотров;

2.1.11.подготовка технических и экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;

2.1.12.расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;

2.1.13.принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ, при необходимости производить ее обновление на условиях отдельного договора;

2.1.14.хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;

2.1.15.прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.1.16.выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;

2.1.17.ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

2.1.18.подготовка предложений Собственникам по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;

2.1.19.реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.1.20.организация доступа в Многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;

2.1.21.распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками;

2.1.22.составление перечня Общего имущества;

2.1.23.совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом;

2.1.24.выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;

2.1.25.оказание прочих услуг Потребителям;

2.1.26.оказание платных услуг на местах индивидуального пользования в соответствии с прейскурантом платных услуг.

2.2.Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, согласно приложения 2 к настоящему договору.

2.3.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, 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, контейнерные площадки для сбора твердых бытовых отходов, выгребные ямы и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке или за его пределами. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

3.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.1.2.исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1.-2.1.17. настоящего Договора;

3.1.3.в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;

3.1.4.предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников Помещений в Многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких Помещений, либо путем размещения в общедоступных местах многоквартирного дома, либо путем передачи отчета уполномоченному представителю собственников;

3.1.5. предоставлять по запросу собственника документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления в течение 3 дней после поступления запроса.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1.выполнять работы и услуги по Содержанию и Текущему, Капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.2.проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.3.принимать участие в общих собраниях Собственников;

3.2.4.информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.5.совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.

3.2.6.принимать меры по взысканию задолженности Потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, Коммунальные и прочие услуги;

3.2.7.представлять интересы Потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;

3.2.8.по решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;

3.2.9.средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, Коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, Коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, оплату работ по Капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.3.2.вносить Плату за Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.3.использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.4.бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.5.за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;

3.3.6.соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

3.3.7.соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

3.3.8.в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в Помещении;

3.3.9.проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на Помещение;

3.3.10.не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.11.немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.12.предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;

3.3.13.допускать в Помещение должностных 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;

3.3.14.с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую компанию;

3.3.15.не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

3.3.16.ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;

3.3.17.в течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;

3.3.18.при отчуждении Помещения третьим лицам, обеспечить заключение с ними договора на управление, содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей компанией в течение 3 (Трех) дней с момента передачи права собственности на Помещение;

3.4. Собственник вправе:

3.4.1.Владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения;

3.4.2.Требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;

3.5.2.устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.5.3.использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.5.4.нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных слуг;

3.5.5.подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.5.6.осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме;

3.5.7.отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1.Размер Платы за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника устанавливается в соответствии действующим законодательством РФ на основании результатов конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом -

Содержание жилья в домах до 3-ёх квартир 1,63 руб.

Содержание жилья в домах более 2-ух квартир 3,40 руб.

Текущий ремонт мест общего пользования 3,30 руб.

4.2.Плата за исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.1.22. - 2.1.25. настоящего Договора, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3.Размер Платы за Коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством РФ, рассчитывается по нормативам и тарифам, установленным уполномоченными органами Новосибирской области.

4.4.Собственник вносит Плату за жилое помещение, Коммунальные и прочие услуги ежемесячно до двадцать третьего числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, через кассы либо на расчетный счет организации предоставляющей жилищные, Коммунальные и прочие услуги в соответствии с условиями заключенных Управляющей компанией договоров.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2. Управляющая компания не несет ответственность по срокам, объему и качеству жилищных услуг при непредставлении ей документов, указанных в п. 2.1.13 настоящего Договора, на весь период до их предоставления.

5.3. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.4. Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

5.5. Заказчики не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.

5.6. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;

- противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

- аварий, произошедших не по вине организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;

- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1.Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует в течение одного года.

6.2.Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях на 3 месяца, если до окончания срока собственники квартир не приняли в установленном порядке, решения о выборе иного способа управления или не заключили договор управления по решению общего собрания собственников.

6.3.Полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей компанией с момента подписания настоящего Договора.

6.4.Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.5.В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в Общее имущество.

6.6.Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течении одного месяца с момента расторжения настоящего Договора

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7..1Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7..2В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1.Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

8.2.Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

9.РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Колывань-ЖилТехсервис» 633161, Новосибирская область р.п.Колывань ул. Революционный проспект,36/1 ИНН5424402087, КПП 542401001, р/с 40702810309100000158 Банк «Левобережный» (ОАО) г.Новосибирск, БИК 045017834

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / С.И.Антонова /

подпись

М.П.

Собственники помещений:

## 