

Договор № _____

управления многоквартирным домом № по ул., г. Липецк

(утверждён решением общего собрания от 2015 года)

г. Липецк

« » _____ 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ГУК «Наш Дом», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Сотникова Михаила Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и паспорт, выдан, дата выдачи «.....», собственник (и) жилого (нежилого) помещения № общей площадью кв.м. в многоквартирном доме №..... по ул., г. Липецка, на основании
(наименование документа, устанавливающего право собственности на помещение)
в дальнейшем именуемый «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор на условиях, утверждённых решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, протокол от 2015 года. Информация о собственниках помещений составлена на дату уведомления о созыве общего собрания.

1. Предмет договора

1.1. Управляющий по заданию Собственника в течение установленного договором срока для достижения согласованных сторонами целей управления многоквартирным домом за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в пределах денежных средств, фактически поступивших в оплату указанных работ), расположенном по адресу: г. Липецк, ул., д. №, заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Целью управления многоквартирным домом является сохранение многоквартирного дома в существующем состоянии, соответствующем обязательным требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома (по его состоянию на дату заключения Договора), а также требования к его содержанию определены статьёй 36 ЖК РФ, постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.

1.4. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме установлен в соответствии с постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «Состава минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядка их оказания и выполнения» (приложение № 2 к договору), стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД на 2015 год – в соответствии с приложением № 3 договору, и перечень общего имущества собственников помещений МКД – в соответствии с приложением № 4 к договору, и утверждены решением общего собрания.

1.5. Управляющий в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.6. Подписанием договора Собственники выражают согласие на возможность передачи персональных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонним компаниям для автоматизированного составления и печати квитанций, обеспечения работы Управляющего и выполнения Управляющим обязанностей, предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг, и реализации иных прав и обязанностей в соответствии с требованиями жилищного законодательства РФ.

1.7. В случае принятия Собственниками решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющий вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям (таким лицам) персональные данные.

1.8. Многоквартирный дом управляется только одной управляющей организацией, которой является Управляющий, избранный решением общего собрания, и являющийся стороной по данному договору. Любая иная организация или лицо имеет право осуществлять работы на общем имуществе собственников помещений дома, в том числе и находящимся внутри помещений собственников (перепланировка помещений, переустройство общедомовых инженерно-технических систем, проведение ремонтных работ, повлекших перекрытие или затруднение доступа сотрудников Управляющего к общедомовым инженерно-техническим системам и др.) исключительно после получения соответствующего разрешения местного органа самоуправления, полученного в установленном законодательством порядке, при условии письменного уведомления Управляющего о полученном разрешении и о предполагаемом объеме и видах работ, с его разрешения или при заключении соответствующего договора с Управляющим.

1.9. При выполнении любых работ и услуг, связанных с переустройством общего имущества, и проведённые собственниками в нарушение пункта 1.8 без получения разрешения местного органа самоуправления и без ведома и согласия Управляющего, Управляющий освобождается от ответственности за последствия, связанные с выполнением указанных работ, в том числе связанные с причинением материального и морального ущерба данному собственнику, или другим собственникам и третьим лицам.

1.9. Управляющий уступает ресурсоснабжающим организациям право требования оплаты за коммунальные услуги в полном объеме, включая плату за индивидуальное потребление и плату за потребление коммунальных услуг на общедомовые нужды.

1.10. Управляющий передаёт ресурсоснабжающим организациям в полном объеме права и обязанности, связанные с начислением платы за коммунальные услуги, выставлению и доставке платёжных документов потребителям, контрольных проверок показаний ИПУ, представление интересов в контролирующих органах по вопросам, связанным с расчётом размера платы за коммунальные услуги.

1.11. Управляющий оказывает содействие собственникам в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Собственник имеет право:

2.1.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющим его обязательств по договору управления вместе с членами Совета дома в пределах их полномочий по контролю за надлежащим содержанием общего имущества, в том числе по контролю за показаниями общедомовых приборов

учёта коммунальных услуг, знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

2.1.2. Обращаться к исполнителю коммунальных услуг и Управляющему с заявлениями о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг. Подписывать с членами Совета дома акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или указывать в указанных актах свое особое мнение относительно содержания таких актов.

2.1.3. При отсутствии задолженности по оплате по договору за период более 3-х месяцев, и при представлении правоустанавливающих документов на помещение безвозмездно получать справки установленного образца, выписки из домовой книги и финансового лицевого счёта, и иные предусмотренные законодательством РФ документы.

2.2. Собственник обязан:

2.2.1. Своевременно и полностью вносить плату за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, производить оплату коммунальных услуг, а также иных платежей, установленных по решению общего собрания собственников помещений МКД, принятому в соответствии с законодательством.

2.2.2. При наличии в доме пожарной сигнализации и системы дымоудаления, стоимость платы за техническое обслуживание пожарной сигнализации и системы дымоудаления устанавливается специализированной организацией, выставляется собственникам к оплате отдельной строкой в счёте-квитанции, и оплачивается собственниками помещений независимо от оплаты за содержание и текущий ремонт общего имущества.

2.2.3. На случай длительного (свыше 24 часов) отсутствия собственника и членов его семьи в помещении, оставлять Управляющему телефоны и адреса лиц, имеющих право доступа в помещения собственника в его отсутствие для устранения аварийных ситуаций. Если собственник не обеспечит возможности доступа работников Управляющего в помещение для срочного устранения аварийной ситуации (порыва трубопроводов, засора канализации и др. обстоятельств, угрожающих нанесением ущерба его имуществу, имуществу третьих лиц или общему имуществу собственников), собственник несёт материальную ответственность за ущерб, причинённый его имуществу и имуществу других собственников и третьих лиц вследствие аварии и несвоевременного её устранения.

2.2.4. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления;

2.2.5. Не нарушать имеющиеся схемы учёта поставки коммунальных услуг;

2.2.6. Не производить слив теплоносителя из систем теплоснабжения;

2.2.7. Не нарушать целостность пломб, установленных на общедомовых и индивидуальных приборах учёта коммунальных услуг;

2.2.8. Не осуществлять действия, направленные на искажение показаний приборов учёта поставляемых коммунальных услуг.

2.2.9. По требованию Управляющего, в согласованные с Управляющим датой и временем, обеспечить доступ представителей Управляющего в жилые и нежилые помещения, принадлежащие Собственнику, и к местам установки приборов учёта и элементам общего имущества для проверки состояния приборов учёта, проверки достоверности представленных Собственником сведений о показаниях приборов учёта, осмотра элементов общего имущества многоквартирного дома, расположенного внутри помещения собственника, и проведения ремонтных работ.

2.2.10. В случае, если Собственник не предоставил своевременно доступ в занимаемое помещение и к объектам, входящим в состав общего имущества, и это повлекло причинение ущерба Управляющему и (или) третьим лицам, Собственник возмещает этот ущерб в полном объёме и за свой счёт.

2.2.11. В случае возникновения аварийной ситуации внутри помещений или на элементах общего имущества многоквартирного дома, угрожающих жизни, здоровью либо имуществу собственников многоквартирного дома, незамедлительно сообщать Управляющему и в его аварийную службу. По требованию Управляющего предоставлять немедленный доступ в жилые и нежилые помещения, принадлежащие Собственнику, для устранения аварийной ситуации.

2.2.12. В случае, если собственником в помещении выполнены работы (облицовка стен, декоративная отделка и прочие), в результате которых затруднён или невозможен доступ работников Управляющего к инженерно-техническим сетям для устранения аварии, собственник обязан немедленно самостоятельно демонтировать указанные конструкции, или в письменном виде подтвердить своё согласие на их демонтаж работниками Управляющего, указанное согласие освобождает Управляющего от ответственности за ущерб, причинённый имуществу собственника в процессе демонтажа. В том случае, если авария угрожает причинением ущерба имуществу собственников других помещений МКД, или нарушением энергоснабжения МКД, а собственник отказывается демонтировать или дать согласие на демонтаж этих конструкций, работники Управляющего имеют право произвести демонтаж указанных конструкций своими силами без согласия собственника. При этом Управляющий освобождается от ответственности за ущерб, причинённый демонтированному имуществу собственника. В случае физического препятствования собственником (или проживающими лицами) работникам Управляющего в осуществлении демонтажа ограждающих конструкций, приведшего к несвоевременному устранению аварийной ситуации, Управляющий обязан составить соответствующий акт. В этом случае Управляющий освобождается от ответственности за причинённый аварией ущерб данному собственнику и третьим лицам, и всю материальную и моральную ответственность за ущерб, причинённый его имуществу и имуществу других собственников и третьих лиц вследствие аварии и несвоевременного её устранения, несёт данный собственник.

2.2.13. Не производить переоборудование инженерных сетей и не производить перепланировку жилого помещения без надлежащего разрешения, выданного органами местного самоуправления в порядке, установленном ЖК РФ; не производить перепланировок помещений общего пользования, в том числе посредством установки непроектных перегородок и дверей на лестничных и лифтовых площадках, лифтовых холлах, и других помещениях общего пользования. Демонтаж непроектного оборудования и восстановление проектных параметров инженерных сетей и имущества производится собственником собственными силами и за свой счёт.

2.2.14. В том случае, если Собственник отсутствует по месту расположения (адресу) помещения, находящегося в его собственности, или зарегистрирован и фактически проживает по иному адресу, или фактически проживает по иному адресу без регистрации, или при смене места фактического пребывания, Собственник обязан не позднее 2-х суток в письменном виде уведомить управляющего об адресе фактического пребывания. При невыполнении Собственником указанной обязанности, он считается уведомленным Управляющим надлежащим образом, если Управляющий известит его в письменном виде (в том числе уведомлением в счёте-квитанции) по месту нахождения его имущества, обслуживаемого Управляющим.

2.2.15. О демонтаже индивидуальных (квартирных) приборов учёта ресурсов, и (или) о замене приборов учёта коммунальных услуг немедленно в письменном виде уведомлять соответствующие ресурсоснабжающие организации и Управляющего.

2.2.16. Своевременно производить поверку установленных индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг.

2.2.17. Не загромождать и не засорять строительными материалами, отходами ремонта и иными вещами и имуществом места общего пользования, лестничные площадки и клетки, пути эвакуации людей при аварийных ситуациях.

2.2.18. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковок.

2.2.19. Не демонтировать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара и иных аварийных ситуаций на путях эвакуации.

2.2.20. Производить своевременную очистку балконов и козырьков балконов от свисающих сосулек и наледи в зимнее время.

2.2.21. Предоставлять Управляющему не позднее трёх рабочих дней с момента предоставления помещения для проживания иных лиц сведения о сдаче помещения в аренду, а также о фактической численности проживающих в квартире на любых иных условиях.

2.2.22. Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не позднее 20 декабря каждого текущего календарного года, на котором рассматривать предложение Управляющего об изменении перечня услуг и работ по управлению, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома, стоимости ежемесячной платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на очередной год действия договора управления.

2.3. Управляющий обязан:

2.3.1. Осуществлять управление общим имуществом МКД в доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в соответствии с целями, указанными в п. 1.2. настоящего Договора.

2.3.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих лицензии, сертификаты, необходимые навыки и оборудование, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

2.3.3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника или иных пользователей помещениями, в сроки, установленные законодательством.

2.3.4. Выполнять указанные выше работы в пределах фактически поступивших средств.

2.3.5. Размещать информацию о деятельности в сфере управления многоквартирным домом в порядке и объёмах установленных в постановлении Правительства РФ о стандартах раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

2.3.6. Организовать и вести приём Собственников помещений и иных потребителей по вопросам, касающимся управления МКД.

2.3.7. Заключить договора с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление с целью обеспечения собственников и пользователей помещений дома коммунальными услугами.

2.3.8. Вести регистрационный учёт граждан, проживающих в многоквартирном доме, при отсутствии задолженности по оплате за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества оказывать гражданам услуги по выдаче справок и выписок для представления в муниципальные и государственные органы управления.

2.3.9. Обеспечивать уборку придомовой территории в пределах земельного участка, переданного в состав имущества, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений в установленном законодательством порядке. Производить уборку пешеходных тротуаров со стороны подъездов МКД, выходящих на дворовую территорию многоквартирного дома.

2.3.10. Услуги и работы по содержанию и текущему ремонту помещений (оборудования), не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, выполняются Собственником самостоятельно или по отдельному договору с Управляющим по установленному Управляющим тарифу или по согласованной сторонами цене.

2.4. Управляющий имеет право:

2.4.1. Допускать в помещения с повышенной опасностью (в технические подвалы, в технические этажи, на кровлю) только лиц, выполняющих работы по обслуживанию общего имущества по договорам с Управляющим, и членов Совета дома для осуществления контроля за содержанием общего имущества и контролю за снятием показаний общедомовых приборов учёта, по предварительному уведомлению Управляющего и в сопровождении сотрудников Управляющего, отвечающих за безопасное нахождение этих лиц в помещениях с повышенной опасностью.

2.4.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору. Управляющий самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

2.4.3. Представлять интересы Собственников в государственных и муниципальных учреждениях по вопросам, связанным с управлением МКД.

2.4.4. Пользоваться безвозмездно недвижимым имуществом многоквартирного дома для хранения материалов, инструментов и оборудования, необходимого для выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также, в интересах Собственника, для обеспечения предоставления жителям дома услуг третьими лицами, заключать договоры по оперативному управлению общим имуществом многоквартирного дома в (в т.ч. договоров на установку и эксплуатацию оборудования Интернет провайдеров, видеокамер, антенн, рекламных конструкций др.).

2.4.5. Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственнику, возникшее из настоящего Договора, осуществлять в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающих организаций и третьих лиц уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате работ и услуг.

2.4.6. При увеличении цены на услуги, оказываемые юридическими лицами и специалистами, имеющими необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, привлекаемые на договорной основе (испытания, обслуживание и ремонт лифтов, вывоз ТБО, обслуживание и ремонт общедомовых газораспределительных сетей и т.д.), соразмерно увеличить цену, указанную в договоре, известив об этом собственников в порядке, предусмотренном пунктом 3.7. настоящего договора.

2.4.7. Отказать собственнику или иному лицу, зарегистрированному в квартире собственника в выдаче справок (с места жительства, о составе семьи, выписок из домовой книги, выписок из финансово-лицевого счета) в случае существующей задолженности у данного лица за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества перед Управляющим.

2.4.8. Заключать со специализированными организациями и иными организациями и лицами договоры на выполнение работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД.

2.4.9. Переносить сроки выполнения отдельных работ и услуг в том случае, если денежные средства в оплату этих работ и услуг поступили в установленные сроки не в полном объеме, и выполнять их после взыскания задолженности в установленном законодательством порядке.

2.4.10. Требовать от Собственника предоставления правоустанавливающих документов на помещение.

2.4.11. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесённых по вине Собственников, членов их семей, нанимателей и членов их семей.

2.4.12. По результатам ежегодного выполнения работ по подготовке жилого фонда и всех объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме к работе в осенне-зимний период, оценки состояния общего имущества и его соответствия обязательным требованиям технических регламентов и с учетом интересов собственников помещений, Управляющий имеет право готовить и направить Собственникам предложения по увеличению объемов услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества с соответствующим увеличением их стоимости на очередной год действия договора управления. Уведомление собственников о предложениях Управляющего производится посредством их размещения в счетах-квитанциях на оплату работ и услуг.

3. Цена договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, порядок его изменения, и размер платы за коммунальные услуги.

3.1. Цена договора управления складывается из стоимости услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Стоимость коммунальных услуг устанавливается органами государственного управления в порядке, предусмотренном законодательством.

3.2. Размер ежемесячной платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в расчете на один квадратный метр общей площади помещений собственников устанавливается на 2015 календарный год с 01.05.2015 года в размере 17 рублей 07 копеек за квадратный метр общей площади помещения собственника в месяц в соответствии с приложением № 3 к договору управления. Стоимость технического обслуживания пожарной сигнализации и системы дымоудаления дома (при их наличии) устанавливается специализированной организацией, и не входит в состав платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества.

3.3. Стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества изменяется в следующем порядке:

3.3.1. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не проведут общего собрания в течении срока, указанного в пункте 2.2.22. договора и не вынесут решения в отношении предложений Управляющего, перечень услуг и работ по договору управления остается прежним, при этом, в целях сохранения их объёма и качества на надлежащем уровне и компенсации инфляционных издержек в ценах на материалы, инструменты, оборудование и услуги третьих лиц, выполняющих отдельные работы по ремонту общего имущества по договорам с Управляющим, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с первого числа января месяца следующего календарного года увеличивается на величину базового индекса потребительских цен (индекс инфляции) по Липецкой области по данным федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации о социальном, экономическом, демографическом и экологическом положении страны (далее - базовый индекс потребительских цен).

3.3.2. В случае, если собственники помещений на общем собрании примут решение об изменении объёмов и (или) перечня работ и услуг на следующий год, но не примут решения о соответствующем изменении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, предложенном Управляющим, Управляющий вправе: исполнять прежний перечень услуг и работ по договору, при этом размер платы за управление содержание и ремонт жилого помещения с первого числа января месяца следующего календарного года увеличивается на величину базового индекса потребительских цен (индекс инфляции) по Липецкой области.

3.3.3. При сохранении прежнего уровня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, и их объёмов на следующий календарный год, если собственники на очередном ежегодном общем собрании не примут решения об индексации стоимости этих работ на следующий календарный год на индекс инфляции, то собственники обязаны принять решение о том, какие работы и услуги (или объёмы каких работ и услуг) должны быть сокращены на соответствующий процент, или исключены из соответствующего перечня. Если решения о сокращении объёмов работ и услуг, или перечня работ и услуг не будут приняты, то, в целях безусловного и полного выполнения требований постановления Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г., стоимость услуг и работ, действующая в текущем году, автоматически индексируется на величину базового индекса потребительских цен (индекс инфляции) по Липецкой области на следующий календарный год.

3.3.4. При сохранении прежнего уровня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, и их объёмов на следующий календарный год, если собственники не проведут очередного ежегодного общего собрания, и не примут решения об установлении стоимости этих работ на следующий календарный год, стоимость услуг и работ, действующая в текущем году, автоматически индексируется на величину базового индекса потребительских цен (индекс инфляции) по Липецкой области на следующий календарный год.

3.3.5. Об изменении размера плату в установленном настоящим договором порядке Управляющий обязан уведомить собственников посредством размещения соответствующего уведомления в счетах-квитанциях.

3.4. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, возникает у Собственника с момента возникновения права собственности на помещение, а во вновь построенных домах при приобретении на первичном рынке - с момента подписания Собственником акта приема-передачи квартиры.

3.5. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

3.6. Расчетный период для оплаты услуг, оказанных Управляющим по настоящему договору составляет один календарный месяц.

3.7. Срок внесения платежа устанавливается до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.8. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставленным коммунальным услугам, обязан уплатить Управляющему пени в размере, установленном Жилищным кодексом РФ, и начисленном на суммы не выплаченных в срок средств за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного в пункте 3.7. настоящего договора срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3.9. Размер и порядок внесения платы за коммунальные услуги устанавливается утвержденными Правительством Российской Федерации правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

3.10. Счета-квитанции собственникам доставляются в почтовые ящики, находящиеся в многоквартирных домах. Обязанность по содержанию почтовых ящиков в исправном состоянии, препятствующему доступу в него посторонних лиц (наличию исправных дверц и замков), возлагается на Собственника.

3.11. Затраты, связанные с выполнением Управляющим дополнительных работ по поручению собственников или связанных с форс-мажорными обстоятельствами, в том числе в случае необходимости капитального ремонта с заменой общедомовых приборов учёта ввиду невозможности их ремонта и безвозвратного выхода их из строя, оплачиваются Собственником дополнительно. Стоимость этой оплаты указывается в счетах-квитанциях дополнительной строкой. В зависимости от стоимости этих работ Управляющий может предоставить собственникам рассрочку платы за указанные работы на срок от 3-х месяцев в зависимости от стоимости указанных работ.

3.12. В случае возникновения необходимости проведения не предусмотренных договором работ и услуг Собственники на общем собрании по информации Управляющего принимают решение о необходимости их проведения. Стоимость таких работ оплачивается Собственниками дополнительно, в этом случае размер платы для Собственников рассчитывается пропорционально их доле в праве общей долевой собственности.

4. Ответственность сторон.

4.1. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего, холодного водоснабжения - на ответвлении от стояков в месте установки первых запорных кранов; на системах отопления - на ответвлении от стояков в месте установки первых запорных кранов, или, при отсутствии кранов, на местах врезки отводов до перемычки на подающем трубопроводе к отопительным внутриквартирным приборам; на системе водоотведения – плоскость раструба тройника, установленного на канализационном стояке; на системе электроснабжения - на нижних губках вводного автомата электроснабжения квартиры; на системе газоснабжения - на газораспределительной сети в месте установки запорного крана на ответвлениях (спусках) к внутриквартирному газовому оборудованию.

4.2. Внешней границей эксплуатационной ответственности Управляющего в отношении общедомовых систем энергоснабжения, при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. При отсутствии общедомовых приборов учёта – место соединения внешних сетей с фланцами первых задвижек (вентилей) на внутридомовых инженерных сетях. Внешней границей эксплуатационной ответственности в отношении сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

4.3. Стороны несут ответственность за ненадлежащее выполнение своих обязательств в соответствии с жилищным законодательством РФ.

4.4. Стороны не несут ответственности за неисполнение настоящего договора в случае наступления форс-мажорных обстоятельств. При наступлении форс-мажорных обстоятельств исполнение настоящего договора может быть приостановлено на время действия и ликвидации его последствий.

4.5. В случае не выполнения Собственником обязанностей, предусмотренных пунктами 1.8.; 2.2.3.; 2.2.4.; 2.2.5., 2.2.9; 2.2.10.; 2.2.11.; 2.2.12.; 2.2.13; 2.2.14. настоящего договора, он несет ответственность за все негативные последствия, в том числе за материальный и моральный вред, причиненный личности и имуществу других граждан или имуществу юридического лица.

5. Срок действия Договора, порядок его изменения и расторжения.

5.1. Договор заключен сроком на пять лет.

5.2. При отсутствии решения общего собрания собственников либо Управляющего о прекращении договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

5.3. Изменения в договор вносятся на основании решения о внесении изменений в Договор, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3.3. (подпункты 3.3.1. – 3.3.6.) настоящего договора.

5.4. Датой вступления в силу изменений и дополнений договора управления, принятых общим собранием считается день, следующий за днем проведения общего собрания собственников помещений, если в решении общего собрания не указано иное.

5.5. Не подлежит пересмотру перечень услуг и работ, а также их стоимость, определенные исходя из минимального перечня услуг и работ, установленного Правительством РФ, и необходимого для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме,

5.6. Решения об увеличении на величину базового индекса потребительских цен размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, предусмотренное пунктом 3.3. настоящего договора, вступает в силу с первого числа первого месяца следующего календарного года.

6. Реквизиты и подписи сторон

Управляющий	Собственник
ООО «ГУК «Наш Дом»	
Почтовый адрес: 398027, г. Липецк, ул. Э. Белана, д. № 7	Доля в праве собственности:
ИНН/КПП 4824001610/482401001	Зарегистрирован:
Тел./факс: 38-44-28	
Тел.: 38-42-33	
Телефон аварийной службы: 37-81-26	Контактный телефон

Директор _____ М.А.Сотников

(подпись)

(Ф.И.О.)