

Договор
управления многоквартирным домом

г. Липецк

« ____ » _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АИСТ», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Глотова Вадима Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, собственник жилого (нежилого) помещения № _____, общей площадью _____ кв.м. в многоквартирном доме № 5 по ул. Бехтеева С.С. г. Липецк, на основании

(наименование документа, устанавливающего право собственности на помещение)

в дальнейшем именуемый «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных протоколом от _____ 201__ года.

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 выполнять работы и оказывать услуги по управлению, содержанию общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Липецк, ул. Бехтеева С.С., дом № 5, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную деятельность направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

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

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

1.4. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию общего имущества в многоквартирном доме сторонами настоящего договора 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» и их стоимость указана в приложении № 5, утвержденном 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 в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются 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 организациям 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 действующего законодательства Российской Федерации и настоящего договора.

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 третьих 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 проведенные 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.

1.10. Управляющий вправе переуступить ресурсоснабжающим организациям права и обязанности начисления, выставления счетов-квитанций, оплату, взыскание задолженности за коммунальные услуги, контрольных проверок показаний ИПУ, доставке платежных документов, представление интересов в контролирующих органах по вопросам, связанным с расчетом размера платы за коммунальные услуги в полном объеме или в части определенных коммунальных услуг. При этом Управляющий вправе передать персональные данные собственника ресурсоснабжающей организации.

1.11. Собственник заверяет Управляющего, что заключает настоящий договор на основании правомочного решения общего собрания собственников помещения многоквартирного дома, как удостоверяющее факт, влекущие за собой юридические последствия в виде предоставления прав и возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации (заверение об обстоятельствах).

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 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) выполнения работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в соответствии с действующим законодательством.

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

2.2. Собственник обязан:

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

2.2.2. 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, незамедлительного 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.

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

2.2.4. Не нарушать имеющиеся схемы учёта поставки коммунальных услуг.

2.2.5. Не производить слив теплоносителя из систем теплоснабжения.

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

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

2.2.8. 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.

2.2.9. 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.

2.2.10. 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.

2.2.11. 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.

2.2.12. 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.

2.2.13. 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.

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

2.2.15. Своевременно производить поверку установленных индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.

2.2.16. 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.

2.2.17. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

2.2.18. 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.

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

2.2.20. 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.

2.2.21. 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 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. 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.

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

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

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

2.3.8. 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.

2.3.9. 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.

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. 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 общего имущества перед Управляющим.

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

2.4.8. 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.

2.4.9. Требовать от Собственника предоставления правоустанавливающих документов на помещение.

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

2.4.11. 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 объёмов работ и услуг по содержанию 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 жилого помещения, порядок его изменения, и размер платы за коммунальные услуги.

3.1. Цена договора управления многоквартирным домом складывается:

3.1.1. Из стоимости услуг и работ по управлению, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

3.1.2. Размера расходов собственника на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

3.1.3. Стоимости коммунальных услуг, установленных органами государственного управления в порядке, предусмотренном законодательством;

3.2. Размер ежемесячной платы за услуги и работы по управлению, содержанию общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в размере ____ руб. ____ коп. за один квадратный метр общей площади помещения собственника в месяц в соответствии с приложением № 5 к протоколу общего собрания собственников помещения многоквартирного дома.

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

3.3.1. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не проведут общего собрания в течение срока, указанного в пункте 2.2.21. 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 содержанию общего имущества по договорам с Управляющим, размер платы за содержание 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 объемов и (или) перечня работ и услуг на следующий год, но не примут решения о соответствующем изменении размера платы за управление, содержание общего имущества в многоквартирном доме, предложенном Управляющим, Управляющий вправе: исполнять прежний перечень услуг и работ по договору, при этом размер платы за управление содержанием 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 общего имущества, и их объемов 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 объемы каких работ и услуг) должны быть сокращены на соответствующий процент, или исключены из соответствующего перечня. Если решения о сокращении объемов 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 общего имущества, и их объемов 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. В случае если собственники выразят свое несогласие с увеличением стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома на величину базового индекса потребительских цен (индекс инфляции), путем принятия соответствующего решения общего собрания собственников и (или) надзорный орган исполнительной власти выдаст предписание о неправомерности увеличения стоимости работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома, и (или) будет судебное решение о такой неправомерности, то стороны настоящего договора устанавливают, что стоимость работ и услуг по управлению содержанием общего имущества многоквартирного дома является не согласованной сторонами настоящего договора, и не утвержденной решением общего собрания собственников помещения в соответствующем периоде. В данном случае, управляющий обязан обратиться в орган местного самоуправления (орган государственной власти) за установлением такого размера в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.3.6. Об изменении размера платы 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 дверей и замков), возлагается на Собственника.

3.11. Собственник поручает Управляющему выполнять работы и оказывать услуги, не входящие в перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома утвержденным общим собранием собственников помещений, но необходимых для: исполнения нормативных требований по эксплуатации и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома; выполнения неотложных работ (в т.ч. при явной угрозе жизни и здоровью, сохранности имущества собственников и иных лиц); соблюдения требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности; исполнения предписаний/представлений надзорных органов. Затраты на выполнение данных видов работ, услуг компенсируются собственниками Управляющему дополнительно, путем внесения платы предъявленной Управляющим в счете-квитанции за содержание жилого помещения отдельной строкой, вне зависимости от особого решения общего собрания собственников помещения многоквартирного

дома. Стоимость таких работ и услуг оплачивается Собственниками дополнительно, и рассчитывается за квадратный метр общей площади помещения собственника, пропорционально доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

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 наступления негативных последствий, возникших в следствии недостоверных заверений собственника, предусмотренных п. 1.11 настоящего договора, собственник обязан возместить Управляющему убытки в размере стоимости определенной настоящим договором с учетом ее изменения за соответствующий период предоставления услуг и выполнения работ, в том числе и все затраты понесенные Управляющим в целях исполнения условий настоящего договора.

4.6. 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 один год.

5.2. Действия настоящего договора распространяются на правоотношения, возникшие до заключения настоящего договора, с момента фактического управления многоквартирным домом Управляющим на основании решение общего собрания собственников помещения многоквартирного дома.

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

5.4. 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 содержания общего имущества в многоквартирном доме,

5.5. Решения об увеличении на величину базового индекса потребительских цен размера платы за управление, содержание 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 «УК «АИСТ»	
г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 26, корпус 1, офис 1	Паспорт:
ИНН 4826121366 / КПП 482601001	
р/с 40702810335000002515	
Липецкое отделение №8593 ПАО СБЕРБАНК	Адрес:
к/с 30101810800000000604	
БИК 044206604	Контактный телефон

Директор _____ / В.М. Глотов /

(подпись)

(Ф.И.О.)