

ДОГОВОР № 01к
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Дзержинск, пр-т Циолковского, д.39Г ООО УК «Уют НН»
и собственником помещения в многоквартирных домах

г. Дзержинск

"09" августа 2017г.

ООО УК "Уют НН", именуемое в дальнейшем "Управляющая компания" / "УК", в лице Директора Семычевой И.Н., действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Захарова Карин Викторовна именуем _____ в дальнейшем "Собственник", вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: г. Дзержинск, пр-т Циолковского, д.39Г, квартира № 2, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирных домах.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые УК на договорной основе возложило обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по: вывозу твердых бытовых отходов (далее – ТБО), водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, оказанию услуг по управлению многоквартирными жилыми домами, оказанию иных услуг (работ) по содержанию многоквартирных домов и придомовой территории в интересах Собственников помещений.

В отношениях с Исполнителями УК действует от своего имени, за счет Собственников помещений.

Переложение обязательств на Исполнителей и иных лиц не освобождает УК от ответственности по настоящему Договору.

1.3. Многоквартирные дома – единый комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: г. Дзержинск, пр-т Циолковского, д.39Г.

1.4. Общее имущество в многоквартирных домах – принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данных домах, не являющиеся частями жилых помещений, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данных домах, в том числе: лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данных домах оборудование (технические подвалы), а также крыши, фасады, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данных домов, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данных домах за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположены данные дома, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данных домов объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.5. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание УК услуг собственнику по управлению общим имуществом многоквартирных домов, а также услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, предоставление коммунальных услуг Собственнику в таких домах и пользующимся на законном основании помещениями в этих домах лицам, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами деятельности.

2.2. Перечень оказываемых УК услуг и работ по управлению, содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома утверждается УК.

2.3. Услуги УК, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по

взаимной договоренности сторон.

2.4. При исполнении настоящего договора стороны руководствуются федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ, Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти, местной администрации, а также Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», иными нормативно-правовыми актами.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. УК обязуется:

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

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах;
- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах 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 многоквартирных домах или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах, 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 делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирными домами, вести домовую книгу многоквартирных домов, выдавать соответствующие документы Собственнику;
- созывать и проводить Общие собрания членов УК;
- доводить решения Общих собраний членов УК до Собственников.

3.1.2. Организовывать заключение с исполнителями заказа договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника, а также для поддержания многоквартирных домов, в которых находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению и организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирными домами.

3.1.4. Не позже чем за 15 (пятнадцать) дней до введения новых тарифов на жилищно-коммунальные услуги известить собственника методом размещения объявления на информационных досках в подъездах.

3.1.5. Для принятия решений на Общем собрании членов УК, при необходимости, вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирных домов, 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.

3.1.6. На основании решения Общего собрания УК осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

Информация о выполнении условий настоящего Договора может быть предоставлена путем размещения объявлений на досках объявлений и/или в подъездах многоквартирных домов.

ООО УК «Уют НН» вправе:

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.2. Принимать от Собственника плату за коммунальные услуги, услуги по эксплуатации и управлению домами.
- 3.2.3. В случае невнесения Собственником платы в течение продолжительного периода времени в установленном законом порядке произвести отключение помещения от предоставления коммунальных услуг.
- 3.2.4. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив его в известность о дате и времени осмотра.
- 3.2.5. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирных домов, представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях на основании доверенности Собственника. Привлекать от имени Собственников Исполнителей, и представляя интересы Собственника заключать Договоры с Исполнителями.
- 3.2.6. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме. При этом выступает как уполномоченное лицо при заключении договора, в том числе договора о размещении рекламной конструкции и предоставлении доступа к общему имуществу провайдеров;
- 3.2.7. По согласованию с Собственником, в соответствии с требованиями законодательства, в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 3.2.8. По согласованию с Собственником получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственника помещения в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 3.2.9. По согласованию с Собственником осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственника помещения в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- 3.2.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирных домов и предоставлению коммунальных услуг.
- 3.2.11. Выступать уполномоченным лицом от собственников при подписании актов выполненных работ после проведения ремонтных работ в многоквартирном доме;
- 3.2.12. Заключить договор о проведении энергоаудита многоквартирного дома и договора о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязуется:

- 3.3.1. Поддерживать квартиру и помещения общего пользования в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и придомовой территории.
- 3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирных домах соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и общего имущества многоквартирных домов.
- 3.3.3. Ежемесячно вносить плату за услуги по эксплуатации, управлению многоквартирными домами, коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.
- 3.3.4. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения Собственник не имеет права:
 - а) производить переоборудование инженерных сетей;
 - б) устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру;
 - в) нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- 3.3.5. Соблюдать утвержденные УК Правила производства ремонтных работ, работ по перепланировке и переоборудованию принадлежащих собственникам помещений, Правила

контрольно-пропускного режима и иные локальные нормативные акты.

3.4. Собственник имеет право:

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

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку принадлежащего ему помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в соответствии с условиями Договора и в установленном законом порядке.

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

3.4.4. Контролировать выполнение УК его обязательств по настоящему Договору в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, эксплуатацию, текущий ремонт многоквартирных домов, услуги по управлению многоквартирными домами.

Плата за помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирных домах включает в себя:

1) плату за эксплуатацию и текущий ремонт жилого помещения и общего имущества многоквартирных домов, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирными домами, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.

4.2. Размер платы за оказанные услуги, указанные в подпункте 2 пункта 4.1 настоящего договора, определяется постановлением органов власти и управления путем утверждения соответствующих тарифов на коммунальные услуги.

4.3. Размер платы за оказанные услуги, указанные в подпункте 1 пункта 4.1 настоящего договора определяется на основании утвержденного общим собранием членов УК финансового плана на соответствующий финансовый год.

4.4. УК обязано информировать собственников об изменении размера платы не позднее, чем за 15 (пятнадцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.5. Собственник вносит плату на расчетный счет УК не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов.

4.7. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за управление, эксплуатацию 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, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.8. 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.

4.9. Приостановка или отмена со стороны Собственника платежей допускается после выставления последним обоснованной претензии в адрес УК.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.

5.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, Стороны будут стремиться урегулировать путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

5.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

