

ДОГОВОР *№ 4*
управления многоквартирным домом
1-ый Дубровский пер., 4 в г. Перми

г. Пермь

«01» мая 2016г.

Собственники жилых помещений в многоквартирном доме 1-ый Дубровский пер., 4 города Перми, именуемые в дальнейшем «Собственник» (и), действующие на основании решения общего собрания собственников, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «АктивФинансГрупп»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Хохряковой Ольги Сергеевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий «Договор» о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, решение вопросов пользования указанным имуществом, проживающим в многоквартирном доме, а также их регистрационный учет.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1. Для целей настоящего Договора используются следующие термины и определения:

- «Собственник» жилого помещения - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме, зарегистрировано в установленном порядке;
- «Пользователи» помещения - члены семей Собственников помещений;
- «Наниматели» - граждане и члены их семей, проживающие в многоквартирном доме на условиях найма;
- «Владельцы (арендаторы, собственники) нежилых помещений» – физические или юридические лица, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме на основании договоров аренды, свидетельств собственности, либо на иных законных основаниях;
- «Общее имущество многоквартирного дома» – имущество, указанное в Техническом паспорте на строение, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и 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 и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;

Общее имущество многоквартирного дома принадлежит Собственникам помещений на праве общей долевой собственности;

- «Доля в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома» (доля Собственника помещения в данном доме) - Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.
- «Общая площадь помещения в многоквартирном доме» состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, и определяется на основании технического паспорта на помещение;
- «Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире Собственника комнаты» в данной квартире определяется отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире;
- «Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире», находящейся в данном доме определяется отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей Общего имущества многоквартирного дома;
- «Коммунальные услуги» - холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение;
- «Содержание Общего имущества многоквартирного дома» - комплекс работ и услуг, контроль за его состоянием, по поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает в себя:
 - уборку мест общего пользования многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта(ов);
 - содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
 - вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
 - техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
 - содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
 - обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;
- «Текущий ремонт Общего имущества многоквартирного дома» – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, в том числе:
 - текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
 - текущий ремонт электротехнического оборудования;

- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации).
- «Плата за жилое помещение» - плата за содержание и ремонт общего имущества, определенным в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения, выставление платежных документов на оплату жилых помещений.

2.2. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения настоящего Договора отражается в Акте технического состояния, который составляется при приемке дома в управление Управляющей компанией, а также при расторжении настоящего договора по любому из оснований.

2.3. При отсутствии технической документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания обеспечивает изготовление технической документации по многоквартирному дому. Расходы Управляющей компании, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Собственниками многоквартирного дома.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № 1 от «28» апреля 2016 г.).

3.2. Условия настоящего Договора определены Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

3.3. Управляющая компания осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, предоставленных и возложенных Собственниками на основании настоящего Договора, и руководствуется в своей деятельности действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

3.4. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется в течение срока, указанного в настоящем Договоре, за плату оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.4.1. Собственник обязуется оплачивать оказываемые услуги и выполняемые работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, услуги и работы направленным на достижение целей управления многоквартирным домом.

3.4.2. Предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам не является предметом договора, так как Собственник на основании ч. 7.1 ст. 155 ЖК РФ решил оплачивать коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

3.5. Перечень общего имущества многоквартирного дома 1-ый Дубровский пер., 4 в городе Перми определяется технической документацией.

3.5.1. Внешней границей водо-, газо-, тепло-, электроснабжения и водоотведения (канализации), информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиосвязи, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учёта соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с ресурсоснабжающей организацией, является место присоединения коллективного (общедомового) прибора учёта с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

3.5.2. внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

3.5.3. по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения и газоснабжения, включая стояки, ответвления от стояков – от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

3.5.4. по внутридомовой системе электроснабжения – от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии.

3.6. Техническая характеристика дома, его инженерного оборудования изложены в техническом паспорте дома и в других документах.

3.6.1. Техническое состояние конструктивных элементов дома и его инженерных систем на момент подписания сторонами настоящего Договора отражены в Акте о состоянии общего имущества, утвержденного Управляющей компанией и Председателем Совета многоквартирного дома.

3.7. Границей между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом (помещением Собственника, нанимателя) является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояков;
- на системе водоотведения (канализации) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе отопления – соединение с обогревающими элементами;
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенные в этажном щитке, либо клеммы электросчётчика. Квартирный электросчётчик не является общим имуществом.

3.8. Собственник несёт бремя содержания общего имущества в данном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.9. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надёжности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учёта и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

е) поддержание архитектурного облика в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

3.10. Перечень, объём услуг и работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, периодичность их выполнения, а также размер их финансирования по настоящему договору утверждаются на Общем собрании Собственников помещений с учётом предложений Управляющей компании. Если Собственниками не принимается такое решение, то Управляющая компания вправе утвердить объём работ (услуг) и сроки их выполнения без согласования собственников в одностороннем порядке.

3.10.1. Перечень и объём работ, размер их финансирования (план) по ремонту общего имущества дома составляются на год и утверждаются на Общем собрании Собственников помещений с учётом предложений Управляющей компании. Перечень работ может быть изменен Управляющей компанией в соответствии с предписаниями контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезонам.

3.10.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (далее плата за помещение) устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.10.3. Если Собственники помещений в многоквартирном доме на их Общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, такой размер устанавливается органом местного самоуправления. Перечень и объём работ по ремонту общего имущества дома в этом случае определяется Управляющей компанией самостоятельно.

3.11. Услуги и работы для собственника, не предусмотренные настоящим Договором, оказываются и выполняются Управляющей компанией за отдельную плату. При этом выполнение отдельных видов работ и предоставление услуг определяется дополнительным соглашением к настоящему договору с указанием стоимости и перечня работ или услуг.

3.11.1. При возникновении необходимости проведения Управляющей компанией не установленных настоящим Договором работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями исполнения обязанностей согласно настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

Собственники на общем собрании определяют необходимый объём работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 10 (десяти) дней со дня выставления счета.

3.12. Управляющая компания в целях исполнения настоящего договора заключает договоры с организациями различных форм собственности, специализирующимися на выполнении работ и услуг, указанных в п. 3.4. настоящего договора (далее – «специализированные организации»).

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН.

4.1. «Управляющая компания» обязана:

4.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

4.1.4. Не допускать порчу общего имущества дома и имущества Собственников и лиц, пользующихся помещениями в доме, при оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества.

4.1.5. Вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

4.1.6. Принять имеющуюся, вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

4.1.7. Организовать открытие и ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений.

4.1.8. Организовать начисление Собственникам и нанимателям помещений платы за жилое помещение в соответствии с заключенным договором, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома, а также сбор указанных платежей.

4.1.9. Вести учет доходов, поступающих от Собственников помещений, и расходов, направляемых на оказание услуг и выполнение работ в рамках настоящего договора.

4.1.10. Предоставлять по требованию Собственника выписку из лицевого счёта, справки о занимаемых площадях, платежах за жилое помещение.

4.1.11. Осуществлять паспортное обслуживание населения в пределах своих полномочий.

4.1.12. Своевременно, не позднее 1-го числа месяца следующего за расчётным, предъявлять Собственникам к оплате счёт-квитанцию по оплате жилого помещения (квартплату).

4.1.13. Контролировать своевременное внесение Собственниками установленных обязательных платежей.

4.1.14. Ежегодно не позднее конца первого квартала представлять Отчёт о выполнении условий настоящего Договора за предыдущий год посредством передачи отчёта Председателю Совету дома, а также размещения его в общедоступных местах либо размещения в средствах массовой информации и в сети Интернет.

4.1.15. Не реже одного раза в полгода производить осмотры общего имущества в доме, с составлением акта, на основании которого производить анализ и оценку технического состояния общего имущества.

4.1.16. Проводить текущий ремонт общего имущества в соответствии с утвержденным планом (перечнем) и фактическим финансированием (собираемостью денежных средств).

4.1.17. Совместно с Председателем Совета дома принимать объёмы и качество выполненных работ и оказанных услуг, подписывать акты выполненных работ.

4.1.18. Обеспечить приём и рассмотрение обращений Собственников (как письменных, так и устных) по вопросам входящим в предмет настоящего Договора.

4.1.19. Осуществлять передачу в пользование Общего имущества многоквартирного дома, заключать необходимые договоры.

4.1.20. Заключать договоры с собственниками и арендаторами нежилых помещений многоквартирного дома о возмещении расходов на содержание и ремонт Общего имущества многоквартирного дома.

4.1.21. Информировать Собственников и нанимателей помещений об изменении размера платы за жилое помещение не позднее, чем за 30 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

4.1.22. Разрабатывать и предлагать Собственникам помещений мероприятия по энергосбережению при эксплуатации Общего имущества многоквартирного дома.

4.1.23. Разрабатывать предложения по эффективному использованию нежилых помещений и земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

4.1.24. Доводить до сведения Собственников помещений необходимую информацию, касающуюся предмета настоящего договора, посредством размещения в общедоступных местах, определенных Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.25. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также по использованию их Собственником или нанимателем не по назначению.

4.1.26. На основании решения общего собрания Собственников помещений:

- сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды жилого дома, иные свободные помещения. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание жилого дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием жилого дома и другие цели в соответствии с решением общего собрания собственников помещений жилого дома;

- осуществлять надстройки, приставания к существующим строениям жилых и нежилых помещений;

- решение иных вопросов.

4.2. **«Управляющая компания» имеет право:**

4.2.1. Заключать в интересах, от имени и за счет Собственников помещений необходимые договоры.

4.2.2. По вопросам, связанным с предметом настоящего договора, представлять интересы Собственников помещений в отношениях с государственными органами, в том числе в судах, с органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями, организациями, физическими лицами и т.п.

4.2.3. Самостоятельно, по своему усмотрению определять способы и методы исполнения принятых на себя по настоящему договору обязательств и привлекать для этого физических и юридических лиц.

4.2.4. Определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.2.5. Осуществлять планирование оказания услуг и выполнения работ, указанных в п. 4.1.2 настоящего договора, исходя из технического состояния многоквартирного дома и внесенных Собственниками помещений платежей за жилое помещение, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

4.2.6. Принимать от Собственника помещения плату за жилое помещение и иные платежи в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

4.2.7. Вносить изменения в Перечень работ и услуг в соответствии с изменениями действующего законодательства, предписаний контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезону.

4.2.8. При необходимости (в т.ч. для немедленного устранения аварийных ситуаций) производить изменение целевого назначения платежей Собственников помещений.

4.2.9. Денежные средства, оставшиеся после оплаты за оказанные услуги и выполненные работы в соответствии с настоящим договором, направлять на содержание и обслуживание многоквартирного дома, развитие Общего имущества многоквартирного дома и другие цели в соответствии с предметом и видами деятельности Управляющей компании.

4.2.10. Осуществлять за свой счет, в интересах Собственников помещений, инвестиционную деятельность, в т.ч. в форме капитальных вложений, в соответствии с решениями Общего собрания собственников помещений, определяющими размер и порядок инвестирования Управляющей компанией средств в Общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением Собственниками.

4.2.11. Предоставлять собственное имущество в возмездное пользование Собственникам помещений, в т.ч. посредством улучшения Общего имущества многоквартирного дома.

4.2.12. Предупреждать Собственника помещения о недопустимости совершения и устранении допущенных Собственником помещения и лицами, совместно с ним проживающими, каких-либо нарушений, в т.ч. связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов Собственников других помещений в многоквартирном доме, и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

4.2.13. Организовывать проведение Общих собраний собственников многоквартирного дома.

4.2.14. В случае невнесения (несвоевременного внесения) Собственником помещения платы за жилое помещение и иных платежей - принимать предусмотренные действующим законодательством меры, в т.ч.: взыскание денежных средств в судебном порядке, начисление пени, отключение в установленном действующим законодательством РФ порядке принадлежащего Собственнику помещения от подачи коммунальных услуг.

4.2.15. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы по настоящему Договору. К неплательщикам применять меры по взысканию задолженности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также передачи персональных данных по неплательщикам (должникам) третьим лицам для принятия мер по получению (взысканию) задолженности.

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

4.2.17. Для ликвидации аварий требовать от собственника свободного допуска в жилое помещение в любое время.

4.2.18. В случае выявления факта иного количества лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении и невнесения за этих лиц платы после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника, взыскать с собственника понесенные убытки.

4.2.19. Сдавать в аренду или пользование жилые, нежилые, подвальные, чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома, иные объекты Общего имущества многоквартирного дома на основании полномочий, предоставленных

решением Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятого в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Доходы от сдачи в аренду объектов Общего имущества многоквартирного дома направлять на обслуживание и ремонт данного многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора в соответствии с решением Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.20. Осуществлять за отдельную плату иные услуги и выполнять иные работы, не оговоренные настоящим договором.

4.2.21. Исполнять иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные нормами действующего законодательства РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома.

4.3. «Собственник» обязан:

4.3.1. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, утвержденные Правительством Российской Федерации, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах, в том числе:

4.3.1.1. использовать помещение в соответствии с его назначением;

4.3.1.2. бережно относиться к принадлежащему ему помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся в помещении, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в принадлежащем ему помещении немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую аварийную службу;

4.3.1.3. бережно относиться к многоквартирному дому в целом, к Общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей Общего имущества многоквартирного дома немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую аварийную службу;

4.3.1.4. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования многоквартирного дома; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

4.3.1.5. не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

4.3.1.6. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

4.3.1.7. экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;

4.3.1.8. при содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила их содержания в городах и других населенных пунктах;

4.3.1.9. производить за свой счёт ремонт собственного помещения (квартиры), включая инженерное оборудование в пределах границы эксплуатационной ответственности установленной настоящим Договором и законодательством Российской Федерации;

4.3.1.10. обеспечить устранение за свой счет повреждений Общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт или замену повреждений Общего имущества многоквартирного дома либо компенсировать стоимость такого ремонта или замены, если указанные повреждения произошли по вине Собственника помещения либо совместно проживающих с ним лиц;

4.3.1.11. не создавать повышенного шума в занимаемом помещении и местах общего пользования многоквартирного дома с 23:00 до 7:00 часов в рабочие дни и круглосуточно в выходные дни;

4.3.1.12. в установленном порядке согласовывать переустройство и перепланировку занимаемого помещения, перенос инженерных сетей, перевод жилого помещения в нежилое или наоборот;

4.3.1.13. соблюдать иные правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, установленные действующим законодательством РФ.

4.3.2. Обеспечить своевременный доступ в занимаемое им помещение для запланированного или аварийного обслуживания и ремонта общего имущества дома:

4.3.2.1. представителям Управляющей компании или работникам специализированных организаций - для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем;

4.3.2.2. работникам специализированных организаций - для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям многоквартирного дома, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема, работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии, газа и в других случаях.

4.3.3. Ежемесячно в полном объеме производить плату по квитанциям за жилищные услуги не позднее 10-го (десятого) числа месяца, следующего за расчетным; иные платежи - в размерах, порядке и сроки, определенных решениями Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Лица, несвоевременно или не в полном объеме внесшие плату, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования за каждый день просрочки, а в случае изменения законодательства Российской Федерации, в размере определенном таким изменением.

4.3.4. В случае перехода права собственности на помещение, принадлежащее Собственнику, другому лицу произвести полный расчет с Управляющей компанией до момента перехода права собственности.

4.3.5. Извещать Управляющую компанию о сбоях в работе инженерного оборудования многоквартирного дома, других неудобствах для проживания.

4.3.6. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения настоящего договора и в течение 5 (пяти) календарных дней после изменения в дальнейшем указанных ниже данных представлять Управляющей компании информацию и копии подтверждающих документов:

- о количестве и составе лиц, проживающих (работающих) в помещении (ях) совместно с Собственником;

- о правовых основаниях проживания лиц в помещении (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения; лицо, проживающее на основании соглашения с Собственником помещения либо с его разрешения, и т.п.), а также об объеме прав, обязанностей и ответственности таких лиц;

- о номерах телефонов (домашних, рабочих, мобильных) контактных лиц (Собственника помещения, членов его семьи и других лиц) - на случай необходимости немедленного оповещения (в т.ч. об аварийной ситуации);

- о переводе жилого помещения в нежилое или наоборот;

- копию акта об установке и проведении поверки приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении.

4.3.7. Без оформления в установленном порядке письменных разрешений соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые машины (приборы, оборудование) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанных в паспорте жилого помещения и многоквартирного дома, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру.

4.3.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.3.9. Проводить поверку приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении в соответствии со сроками, указанными в паспорте на прибор. Копии акта предоставлять в Управляющую компанию. По истечении межповерочного срока прибор учета считается неисправным, и объем потребленного ресурса начиная с даты, указанной в паспорте прибора, определяется по установленным нормативам потребления коммунальных ресурсов.

4.3.10. Обеспечивать личное участие или присутствие доверенного лица в Общих собраниях собственников многоквартирного дома.

4.3.11. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, действующим жилищным и гражданским законодательством РФ.

4.4. «Собственник» имеет право:

4.4.1. На своевременное и качественное предоставление ему услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг, на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

4.4.2. Выверять у Управляющей компании расчёты по оплате в рамках настоящего Договора.

4.4.3. Требовать от Управляющей компании производить начисление платы за жилищные услуги в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.4.4. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей компании.

4.4.5. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества.

4.4.6. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей компании в рамках настоящего Договора.

4.4.7. В ходе осуществления контроля:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;

- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

4.4.8. Осуществлять проверку:

- наличия соответствующих лицензий, разрешений, проектной и технической документации, иных необходимых для проведения работ и оказания услуг документов.

- санитарного и технического состояния дома и придомовой территории.

4.4.9. Требовать от Управляющей компании представления отчета о выполнении настоящего Договора.

4.5. «Собственник» помещения не вправе:

4.5.1. Производить переустройство и перепланировку Общего имущества многоквартирного дома, а переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения – без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке.

4.5.2. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

4.5.3. 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.

4.5.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

4.5.5. Выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче помещений или конструкций дома.

4.5.6. Производить самостоятельные отключения или включения систем инженерного оборудования.

4.5.7. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

4.5.8. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома.

4.5.9. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным по вине Собственников.

5.3. Управляющая компания возмещает ущерб, причиненный своими виновными действиями, Собственникам в полном объеме и за счет собственных средств. Виновными действиями Управляющей компании не являются в том случае, если ущерб причинен в результате исполнения решения общего собрания Собственников. Управляющая компания не отвечает за ущерб, причиненный в результате неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по настоящему договору, явившимся следствием не внесения Собственниками платы за содержание и ремонт.

5.4. Собственники обязаны осуществлять контроль и обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, не допускать проникновения в подвальные, чердачные помещения посторонних лиц. Управляющая компания не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома третьими лицами; похищенное или поврежденное имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

5.5. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственниками обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, они несут ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие по их вине.

5.6. Стороны освобождаются от ответственности, если вред возник вследствие непреодолимой силы или непредвиденных обстоятельств, повлекших за собой изменение условий настоящего Договора.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

6.1. Собственник помещения вносит Управляющей компании денежные средства в размере начисленных:

- платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома,

- иных платежей, установленных Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

6.2. Размер платы за помещение определяется решением Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома. Если Собственники помещений в многоквартирном доме на их Общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за помещение, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

6.3. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее плата за помещение), включая вознаграждение Управляющей компании за услуги управления многоквартирным домом, согласно постановления Администрации г. Перми «Об установлении размера платы за ТО и ТР жилого помещения в г. Перми» на момент заключения настоящего договора. В случае изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества, органами местного самоуправления, цена договора изменяется в размере определённом таким изменением. О вводимом изменении размера платы, Управляющая компания информирует собственников помещений многоквартирного дома путем размещения информации о таком изменении в местах, доступных для ознакомления с ней, не позднее одного месяца, до дня применения измененного размера такой платы.

6.4. Стоимость вознаграждения Управляющей компании, осуществляемых в соответствии с настоящим договором, оценивается в размере 20 % (в т.ч. НДС) в месяц от сумм, указанных в п. 6.1. настоящего договора, а так же 4% (в т.ч. НДС) в месяц за услуги по сбору, распределению и перечислению платежей.

6.5. Стоимость вознаграждения Управляющей компании удерживается из соответствующих поступивших платежей.

6.6. Собственник вносит плату за помещение не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчётным, независимо от того, что помещение передано в наём или в аренду, если другой срок не установлен заключёнными Управляющей компанией договорами. Собственник самостоятельно решает финансовые вопросы с нанимателями и арендаторами жилых помещений и арендаторами нежилых помещений.

6.7. Иные платежи вносятся Собственником помещения в срок, определённый решением Общего собрания собственников многоквартирного дома.

6.8. Плата за помещение и иные платежи вносятся на основании платежных документов Управляющей компании или Оператора по начислению и сбору платежей, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчётным.

6.9. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение.

6.10. Изменение Собственника на помещение, смена Управляющей компании или способа управления домом не является основанием невнесения платы за помещение, которая начислена до указанных событий.

6.11. Размер платы за дополнительные услуги (работы), не являющиеся предметом Договора и не указанные в Приложении №2 к настоящему Договору, определяется в соответствии с прейскурантом Управляющей компании по соглашению сторон.

6.12. Ремонтные, профилактические и прочие работы на стояках (горячее/холодное водоснабжение, водоотведение и отопление), закрытых плиткой, панелями и т.п., а также имеющих отклонения от проекта, выполняются за счет собственника помещения, за дополнительную плату по прейскуранту Управляющей компании;

-Ремонтные, профилактические и прочие работы на слаботочной и силовой электропроводке с отклонениями от проекта производятся за счет собственника помещения, за дополнительную плату по прейскуранту Управляющей компании.

6.13. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение, а также иных платежей – Собственнику помещения начисляются пени в размере одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от невнесенных (несвоевременно внесенных) платежей за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

6.14. В случае неполного (несвоевременного) внесения Собственниками помещений платежей, указанных в п. 6.3. – 6.5. настоящего договора, оказание услуг и выполнение работ, указанных в п. 4.1.2. настоящего договора, осуществляется в пределах оставшихся денежных средств. План ремонтов корректируется на сумму недосбора платежей.

6.15. Основания и порядок изменения размера платы за помещение в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, собственник помещения вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к Управляющей компании. Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме в течение месяца после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено.

6.16. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.17. В случае, если принадлежащее Собственнику помещение передано на законных основаниях в пользование иного лица (по договору социального или коммерческого найма договору аренды и т.д.). Собственник в соответствии с заключенным с данным Пользователем договором может принять на себя обязательство по обеспечению оплаты услуг Управляющей компании и возмещению ее расходов Пользователем.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА, УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.

7.1. Договор вступает в силу с момента утверждения его на Общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и подписания сторонами.

7.2. Договор заключается сроком на 1 (один) год.

7.3. Настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

7.4. Настоящий Договор может быть изменён, расторгнут или прекращён по соглашению сторон или по решению суда в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.5. Предложения об изменениях и дополнениях в настоящий Договор Собственники помещений вносят и решают на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме.

7.6. Настоящий Договор подлежит изменению или дополнению в случае изменения законодательства Российской Федерации, устанавливающего обязательные для сторон иные правила, чем те, которые закреплены в настоящем Договоре.

7.7. Настоящий Договор расторгается в случае:

- по заявлению Собственников;

- по заявлению Управляющей компании;

- по другим причинам, определенным действующим законодательством Российской Федерации.

7.8. Настоящий Договор считается расторгнутым по истечению 30 дней после получения заявления одной из сторон либо при подписании соглашения.

7.9. Соглашение об изменении (дополнении) или о расторжении Договора совершается в той же форме, что и Договор.

7.10. Договор считается исполненным после выполнения взаимных обязательств и урегулирования расчётов между сторонами.

7.11. В случае, если на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме большинством голосов от общего числа голосов Собственников помещений, деятельность Управляющей компании по исполнению настоящего договора будет признана неудовлетворительной, то Управляющей компании должно быть вынесено предупреждение с установлением срока для устранения недостатков. Срок для устранения недостатков не может быть менее 60 (шестидесяти) дней.

7.12. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая компания будут стремиться разрешить путём переговоров на Общем собрании Собственников помещений.

7.13. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в суде.

7.14. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для изменения либо расторжения настоящего договора.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий договор является обязательным для всех Собственников и нанимателей помещений после утверждения его текста Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

8.2. Наниматели помещений и члены их семей имеют права и выполняют обязанности, предусмотренные настоящим договором, за исключением касающихся капитального ремонта и участия в Собраниях собственников жилых помещений.

8.3. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются сторонами путем переговоров (направление претензий).

В случае не достижения соглашения спор передается на рассмотрение в суд с соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию – 20 дней.

8.4. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.5. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и являются его неотъемлемой частью.

8.6. В случае расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация многоквартирного дома, материальные ценности, являющиеся общим имуществом Собственников помещений, передаются лицу, уполномоченному Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, а в отсутствие такового – любому Собственнику помещения или нотариусу на хранение.

8.7. Один экземпляр настоящего договора находится у Управляющей компании и по одному – у каждого Собственника помещения в многоквартирном доме.

8.8. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 «Список с подписями собственников многоквартирного дома».

Приложение № 2 «Перечень обязательных работ по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома».

Приложение № 3 «Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома».

Приложение № 4 «Акт технического состояния многоквартирного жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности».

Приложение № 5 «Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования».

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

«Управляющая компания»

ООО «АктивФинансГрупп»

Юридический адрес: 614030, г. Пермь, ул. Писарева, 56Б

Адрес для корреспонденции и местонахождения: 614030, г. Пермь, ул. Вильямса, 37А

ИНН 5907055321 КПП 590701001

ОГРН 1135907001339 БИК 045773603

р/с 40702810749770013245

в Пермском отделении Западно-Уральского

Банка ПАО «Сбербанк России»

к/с 30101810900000000603

Генеральный директор _____

О.С. Хохрякова/



«Собственник»

«Список с подписями собственников многоквартирного дома», прилагается к настоящему договору в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

Председатель совета дома _____

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]