

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
многоквартирным жилым домом
№ _____ /2016

г. Курск _____

_____ 201__ г

тел: _____

ООО «УК Виктория», в управлении которого находится жилой многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Курск, _____ д. _____, в лице генерального директора Бесединой Светланы Григорьевны, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, и собственник жилого помещения квартира № _____, общей площадью _____ кв.м. (далее «Собственник»), расположенного по адресу: г. Курск, ул. _____, д. _____

(фамилия, имя, отчество)

дата и место рождения : « _____ » _____ г. _____

паспорт: серия _____ № _____, выдан « _____ » _____ г.

_____ код подразделения: _____

проживающий (-ая) по адресу: _____

(адрес прописки, указанный в паспорте)

действующий (ая) на основании:
свидетельства о регистрации права собственности _____
(дата, серия, номер)

договора дарения _____
(дата номер)

договора социального найма _____
(дата номер)

именуемый в дальнейшем «Потребитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 « О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. №290 « О минимальном перечне услуг и работ , необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (далее Постановление №354), Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы на содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731, Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных»:

Доверенное лицо:

(фамилия, имя, отчество)

действует на основании Доверенности № _____, выданной _____ г.
паспорт: паспорт: серия _____ № _____, выдан « _____ » _____ г.

_____ код подразделения: _____

проживающий (-ая) по адресу: _____

(адрес прописки, указанный в паспорте)

заключили договор о нижеследующем :

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор регулирует отношения по предоставлению жилищно-коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, в том числе отношения между исполнителем и потребителем жилищно-коммунальных услуг, устанавливает их права и обязанности, порядок контроля качества предоставления жилищно-коммунальных услуг; порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, определяют основания и порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также регламентируют вопросы, связанные с наступлением ответственности исполнителя и потребителя жилищно-коммунальных услуг.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

1.3. Понятия, используемые в настоящем Договоре, означают следующее:

«исполнитель» - юридическое лицо, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом и предоставляющее потребителю коммунальные услуги.

«потребитель» - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании Помещением в многоквартирном доме, потребляющее жилищно-коммунальные услуги.

«собственники помещений» - граждане - собственники жилых Помещений, а также собственники нежилых Помещений или их владельцы по иным законным основаниям.

«лица, владеющие помещениями на иных законных основаниях» - муниципальные (государственные) предприятия (учреждения), за которыми специализированные жилые Помещения закреплены в хозяйственном ведении (оперативном управлении).

«ресурсоснабжающая организация» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

«внутридомовые инженерные системы» - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения). В жилых домах внутридомовые инженерные системы включают расположенные в пределах земельного участка, на котором расположен жилой дом, а также находящиеся в жилом доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

«внутриквартирное оборудование» - находящееся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

«индивидуальный прибор учета» - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом и нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в жилом доме (части жилого дома) или домовладения.

«коллективный (общедомовой) прибор учета» - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

«коммунальные услуги» - осуществление деятельности исполнителя по предоставлению потребителям любого коммунального ресурса.

«коммунальные ресурсы» - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг.

«жилое помещение» - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

«нежилое помещение в многоквартирном доме» - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

«норматив потребления коммунальной услуги» - количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета.

«централизованные сети инженерно-технического обеспечения» - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам (отвода бытовых стоков из внутридомовых инженерных систем).

1.4. В состав общего имущества включаются:

помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее — помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая инженерное оборудование); крыши; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены и иные ограждающие несущие конструкции) и ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна, двери, помещения общего пользования и пр.); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения; земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные

подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

1.5. Границы эксплуатационной ответственности определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.6. Управление многоквартирным домом включает в себя:

1.6.1. Содержание общего имущества многоквартирного жилого дома в соответствии с действующими нормами.

1.6.2. Организацию аварийно-диспетчерского обслуживания.

1.6.3. Контроль за исполнением договорных обязательств ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления потребителю жилищных, коммунальных и прочих услуг.

1.6.4. Представление прав и законных интересов Потребителя в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, а также в судах при разрешении споров с ресурсоснабжающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора.

1.6.5. Организацию начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги, выдачу платежных документов, сбор платы за жилищно-коммунальную услугу, взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальной услуги.

1.6.6. Организацию регистрационного учета граждан.

1.6.7. Обработку персональных данных потребителей, на основании ФЗ РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Обработка персональных данных может осуществляться в случае, если субъект персональных данных (собственник) дает в письменной форме согласие на обработку своих персональных данных.

1.7 Содержание общего имущества многоквартирного жилого дома включает в себя перечень услуг, предусмотренный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»

2. Предмет и цели договора

2.1. Цель настоящего Договора — обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, предоставление коммунальных и иных услуг Потребителям, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, осуществляемое в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2.2. Исполнитель обязуется в течение согласованного настоящим Договором срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Курск, _____, д. _____ (именуемый далее «Жилой дом»), предоставлять коммунальные услуги Потребителям, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, оказывать дополнительные услуги, которые не включены в плату за содержание Жилого дома.

3. Обязанности сторон

3.1. Обязанности Исполнителя:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению и содержанию общего имущества жилого дома, оказывать дополнительные услуги.

3.1.2. Обеспечить контроль за выполнением ресурсоснабжающими организациями и поставщиками дополнительных услуг условий заключенных договоров и требований нормативно-технической документации, стандартов и действующих нормативных актов Российской Федерации, Курской области и города Курска.

3.1.3. На основе сообщений и претензий Потребителя и других собственников помещений в Жилом доме участвовать в составлении актов о нарушении качества предоставляемых жилищных, коммунальных и дополнительных услуг.

3.1.4. Составлять акты по вопросам порчи и (или) неисправности внутридомового оборудования, залива, причинения ущерба общему имуществу собственников помещений, расположенных в жилом доме, а также в Помещении Потребителя в течение 3-х рабочих дней.

3.1.5. Производить начисление предусмотренных настоящим Договором платежей, причитающихся с Потребителя, обеспечивая выставление квитанции не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, в котором оказывались услуги. Квитанция вручается исполнителем по адресу Помещения нарочно в почтовый абонентский ящик, либо посредством услуг почтовой связи, либо направляется по электронной почте.

3.1.6. Производить сбор предусмотренных настоящим Договором платежей за услуги в наличной и безналичной форме.

3.1.7. Принимать меры по погашению задолженности собственниками помещений в Жилом доме за потребленные услуги.

3.1.8. Не позднее, чем за трое суток предупреждать Потребителя о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг.

3.1.9. Предоставить информацию по письменному запросу Потребителя посредством направления (в письменной форме) в адрес Потребителя почтового отправления в 10-дневный срок со дня его поступления, если иной срок не предусмотрен действующим законодательством РФ.

3.1.10. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Потребителю.

3.1.11. Производить в установленном Постановлением № 354 порядке расчет размера платы за предоставленную коммунальную услугу и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия Потребителя в занимаемом жилом помещении.

3.1.12. Производить непосредственно при обращении Потребителя проверку правильности исчисления предъявленного Потребителю к уплате размера платы за коммунальную услугу, задолженности или переплаты Потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать Потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

3.1.13. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Потребителю по его требованию возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета.

- 3.1.14. Принимать сообщения Потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, также составлением акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Потребителя.
- 3.1.15. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Потребителей на качество предоставления коммунальных и жилищных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения в течение 10 дней.
- 3.1.16. Информировать Потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- 3.1.17. Согласовать с Потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения до начала проведения таких работ.
- 3.1.18. Осуществлять по заявлению Потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки.
- 3.1.19. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, снизить размер платы за содержание жилого дома Потребителю пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого дома. Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого дома.
- 3.1.20. Устранять аварии и иные нарушения порядка предоставления коммунальных и жилищных услуг в установленные законодательством Российской Федерации предельные сроки.
- 3.1.21. Управляющая компания ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет на официальном сайте управляющей компании.
- 3.1.22. Составлять акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества жилого дома в предусмотренной форме.
- 3.1.23. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Обязанности Потребителя:

- 3.2.1. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления услуг, оказываемых по настоящему договору, немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя, а при наличии возможности-принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;
- 3.2.2. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуальных приборов учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя.
- 3.2.3. При наличии индивидуального прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания ресурсоснабжающим организациям.
- 3.2.4. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные приборы учета утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.
- 3.2.5. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет Потребителя индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.
- 3.2.6. Допускать представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Исполнителем время, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ- по мере необходимости, а для ликвидации аварий- в любое время.
- 3.2.7. Допускать Исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Потребителем Исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное время.
- 3.2.8. Информировать Исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета.
- 3.2.9. Своевременно и в полном объеме вносить плату за оказанные жилищно-коммунальные услуги.
- 3.2.10. Нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своей доли в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого дома. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.
- 3.2.11. Принимать участие в оплате общих расходов по проведению капитального ремонта жилого дома, пропорционально площади помещения, принадлежащего на праве собственности, исходя из объема, перечня и стоимости выполняемых работ по капитальному ремонту, в соответствии с принятым общим собранием собственников решением .
- 3.2.12. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт Жилого дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в Жилом Доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по

оплате расходов на капитальный ремонт Жилого дома.

3.2.13. Принимать участие в оплате непредвиденных расходов в порядке и размерах, определенных решением общего собрания собственников.

3.2.14. Соблюдать требования жилищного законодательства и иных нормативных актов при использовании принадлежащего ему Помещения и общего имущества Жилого дома. Осуществлять постоянный контроль за состоянием находящегося в Помещении инженерного оборудования, обеспечивающего получение Потребителем коммунальных услуг.

3.2.15. Обеспечивать соблюдение Правил пользования помещением и инженерными системами жилого дома, Правил по соблюдению пожарной безопасности.

3.2.16. Бережно использовать общее имущество Жилого Дома, не допускать фактов повреждения или хищения общего имущества Жилого Дома незамедлительно информировать об этом Исполнителя. Похищенное или поврежденное третьим лицом общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц, а при невозможности их установления, за счет сбора дополнительных денежных средств с собственников помещений посредством платежного документа по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.2.17. При временном или длительном отсутствии Потребителя предоставлять Исполнителю информацию (контактные телефоны, адреса) о лицах, имеющих доступ в Помещение на случай необходимости устранения аварийных ситуаций.

3.2.18. Не занимать места общего пользования под размещение собственного имущества, а также в целях проведения мероприятий (праздников) без соответствующего разрешения собственников Жилого дома и предварительного уведомления Исполнителя.

3.2.19. В случае самостоятельного выполнения работ на внешних несущих конструкциях (стенах), в подъездах, на территории других мест общего пользования многоквартирного дома, на придомовой территории, приступать к проведению работ, только после получения согласия от остальных собственников Помещений многоквартирного дома и при согласовании с исполнителем состава, порядка, сроков работ, а также качестве используемых материалов.

3.2.20. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. Права сторон

4.1. Потребитель имеет право:

4.1.1. Получать в необходимых объемах жилищные, коммунальные и дополнительные услуги надлежащего качества.

4.1.2. Получать от Исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного Потребителю к уплате размера платы за потребленные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Потребителя за потребленные услуги, наличии оснований и правильности начисления Исполнителем Потребителю неустоек (штрафов, пеней).

4.1.3. Требовать от Исполнителя проведения проверок качества предоставляемых услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

4.1.4. Получать от Исполнителя информацию, которую он обязан предоставить Потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.1.5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены настоящим Договором, изменения размера платы за потребленные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Потребителя в занимаемом жилом помещении.

4.1.6. Требовать от Исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Потребителя вследствие предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.1.7. Принимать решение об установке индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен Жилой дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

4.1.8. Получать от ответственных лиц Исполнителя информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

4.1.9. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

4.1.10. Требовать от ответственных лиц Исполнителя устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.11. Потребители, являющиеся собственниками Помещений, вправе инициировать и проводить собрания собственников Помещений многоквартирного жилого дома с голосованием по вопросам, относящимся к компетенции Собрания собственников многоквартирного жилого дома, приглашать третьи лица для участия в собрании (в том числе представителей Исполнителя) в соответствии с нормами гл.6 ЖК РФ.

4.1.12. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящим договором и Постановлением № 354.

4.2. Потребитель не в праве:

4.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем.

4.2.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Исполнителя.

4.2.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на Жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в Помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на Жилой дом.

4.2.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы

учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

4.2.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в Помещении в Жилом доме будет поддерживаться температура воздуха установленная нормативными актами.

4.2.6. Несанкционированно подключать оборудование Потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета.

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

4.2.8. Допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций Жилого Дома.

4.3. Исполнитель имеет право:

4.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения обязательств, в том числе привлекать для исполнения этих обязательств третьих лиц, имеющих необходимое оборудование, разрешения, лицензии и т. п.

4.3.2. Требовать от Потребителя внесения платы за потребленные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим договором уплаты неустоек (штрафов, пеней).

4.3.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Потребителем время, в занимаемое Потребителем жилое или нежилое помещение представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг — по мере необходимости, а для ликвидации аварий — в любое время.

4.3.4. Требовать от Потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в пункте 3.2.6. настоящего Договора).

4.3.5. В случае наличия у Потребителя задолженности по оплате хотя бы одной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия и отсутствия индивидуального прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством, приостановить и ограничить предоставление коммунальных услуг Потребителю в порядке, предусмотренном Постановлением № 354.

4.3.6. В случае необходимости восстановления общедомового имущества, связанного с безопасностью проживания Потребителя, Исполнитель вправе в одностороннем порядке определиться с необходимыми финансовыми затратами за счет Потребителя, уведомив последнего о необходимых затратах не менее чем за один месяц до их проведения.

4.3.7. Заключать с третьими лицами договоры аренды общего имущества в интересах собственников помещений Жилого дома на основании решений общих собраний собственников помещений.

4.3.8. Использовать подсобные помещения дома для хранения инвентаря и специальных материалов технических служб Исполнителя.

4.3.9. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, Постановлением № 354. При внесении изменений в Постановление № 354, указанные изменения применяются в положениях настоящего Договора автоматически с даты вступления изменений указанного Постановления в законную силу и не требуют внесения изменений в настоящий Договор.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае, если по вине Потребителя будет повреждено, уничтожено, похищено общее имущество собственников Жилого дома, расходы, понесенные Исполнителем на его восстановление, взыскиваются с Потребителя в полном объеме.

5.2. Потребитель, несвоевременно и не в полном объеме внесший плату за потребленные услуги, обязан уплатить Исполнителю пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты.

5.3. Потребители несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.4. Потребители несут ответственность за недопуск Исполнителя или уполномоченного им лица в согласованные дату и время в занимаемое Потребителем жилое или нежилое помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных Потребителем сведений о показаниях приборов учета.

5.5. Потребители несут ответственность за несанкционированное вмешательство в работу прибора учета, расположенного в жилом или в нежилом помещении Потребителя, повлекшее искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированное подключение оборудования Потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

5.6. Исполнитель отвечает перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

5.7. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.8. Собственник помещения несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, за причинение ущерба общему имуществу и другим Собственникам (пользователям) помещений дома, в случае несоблюдения отдельных условий настоящего договора.

5.9. Управляющая компания освобождается от ответственности, в случае несоблюдения Собственником обязанностей по надлежащему содержанию личного имущества.

6. Финансирование расходов, связанных с содержанием Жилого дома

6.1. Финансирование расходов по содержанию Жилого дома, внутридомового оборудования и иного общего имущества собственников осуществляется за счет средств, уплачиваемых собственниками помещений Жилого дома путем внесения

платы за содержание жилого дома.

6.2. Финансирование капитального ремонта жилого дома осуществляется за счет средств, собираемых на эти цели в рамках программы капитального ремонта.

6.3. Непредвиденные расходы финансируются за счет средств, собираемых на эти цели на основании решения общего собрания собственников жилого многоквартирного дома.

6.4. Объем участия Потребителя в финансировании капитального ремонта общего имущества и непредвиденных расходов соразмерен своей доле в праве общей собственности на это имущество.

7. Цена договора и порядок расчетов

7.1. Цена Договора установлена на дату заключения настоящего Договора и состоит из платы за комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий планово-договорные работы и дополнительные услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

7.2. Плата за предусмотренные настоящим Договором услуги выставляется на основании платежных документов, представляемых Потребителю Исполнителем **не позднее 1-го числа** месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

7.3. Оплата коммунальных услуг, услуг по управлению и содержанию жилого дома, дополнительных услуг производится Потребителем **ежемесячно до 10 числа** месяца, следующего за оплачиваемым, по квитанциям, выставляемым Исполнителем наличными денежными средствами в кассу Исполнителя и (или) перечислением на расчетный счет Исполнителя, указанный в платежном документе. Потребитель вправе по своему выбору:

а) оплачивать услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты;

б) поручать другим лицам внесение платы за услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и настоящему договору;

в) вносить плату за услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за услуги, установленные настоящим договором;

г) осуществлять предварительную оплату услуг в счет будущих расчетных периодов.

7.4. Если Потребитель произвел платеж, сумма которого недостаточна для погашения денежного обязательства полностью, то в первую очередь погашается задолженность (включая пени) за наиболее ранний месяц. При оплате за конкретный месяц в первую очередь погашается задолженность за фактически оказанные услуги.

7.5. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей Потребитель обязан срочно обратиться к Исполнителю.

7.6. Неиспользование Потребителем помещения не является основанием невнесения платы за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги.

7.7. Информация об изменении размера оплаты стоимости услуг по содержанию жилого дома, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится Исполнителем до Потребителя в письменной форме не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, путем размещения письменного сообщения в местах общего пользования.

8. Дополнительные условия

8.1. Потребителю запрещается:

• конструктивное изменение внешних стеновых панелей — устройство сквозных отверстий, увеличение нагрузки на внешнюю часть ограждающих конструкций дома (стеновая панель, облицовочный кирпич) без утвержденного в установленном порядке проекта в соответствующих органах, а также согласия собственников Помещений многоквартирного дома, утвержденного на общем собрании.

• Самовольная перепланировка жилого помещения, проведенная при отсутствии основания, предусмотренного действующим законодательством, или с нарушением проекта перепланировки, подготовленного и оформленного в установленном порядке;

• установка дополнительного инженерного оборудования в жилом Помещении без согласования с Исполнителем.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны решают путем переговоров.

9.2. В случае, если споры и разногласия между сторонами по оплате жилищно-коммунальных услуг не могут быть решены путем переговоров, то они подлежат разрешению по выбору истца: либо в суде по месту нахождения Помещения, либо по месту проживания ответчика.

10. Порядок изменения и расторжения договора

10.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Договор может быть расторгнут:

10.1.1. В одностороннем порядке в случае отчуждения ранее находящегося в собственности помещения, по причине заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Исполнителя о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа.

10.1.2. По соглашению Сторон.

10.1.3. В судебном порядке.

10.1.4. В случае ликвидации Исполнителя.

10.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы.

10.1.6. По инициативе Потребителя.

10.1.7. По инициативе Исполнителя.

10.2. Договор пролонгируется на тот же срок, если ни одна из сторон не уведомит другую сторону о желании расторгнуть договор не менее, чем за месяц до окончания срока действия договора.

10.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем и Потребителем.

10.4. Расторжение Договора не является для Потребителя основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Исполнителем затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

10.5. В случае переплаты Потребителем средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Исполнитель обязан уведомить Потребителя о сумме переплаты. Получить от Потребителя распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

11. Заключительные положения

11.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение 1 года. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным договором.

11.2. Все подписанные сторонами приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

11.3. Все изменения и дополнения по настоящему договору оформляются в письменном виде и согласовываются сторонами.

11.4. По взаимному согласению Сторон, при подписании настоящего Договора, допускается факсимильное воспроизведение подписи Исполнителя с помощью средств механического или иного копирования, либо иного аналога собственноручной подписи.

11.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.

11.6. Сведения об органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Постановления № 354 (Государственная жилищная инспекция Курской области) размещены в приложении к настоящему договору.

11.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

Приложение:

1. Приложение № 1 - Согласие на обработку персональных данных.
2. Приложение № 2 - Правила пользования помещением и инженерными системами жилого дома.
3. Приложение № 3 - Правила по соблюдению пожарной безопасности.
4. Приложение № 4 - Перечень и периодичность работ, связанных с содержанием общего имущества жилого дома.
5. Приложение № 5 - Перечень и стоимость работ, дополнительных услуг на содержание общего имущества жилого дома, коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями, обеспечивающими эти услуги в г. Курске.
6. Приложение № 6 - Перечень общего имущества МКД.
7. Приложение № 7 - Памятка потребителя

Адреса и реквизиты сторон:

Исполнитель:

ООО «УК Виктория»
305000 г. Курск, ул. Ватутина, д. 23 к.1
ИНН/КПП 4632183317/463201001
ОГРН 1134632013460
р/с 40702810133000009002
в Курском отделении №8596 Сбербанка России ПАО
БИК 043807606

Генеральный директор
ООО «УК Виктория» / С.Г. Беседина



Потребитель:

(ФИО)

(адрес)

(паспорт)

/_____
подпись/расшифровка