

ДОГОВОР на содержание помещений и предоставление коммунальных услуг

г.р.р. Тбилиси

_____ 20__ г.

С одной стороны, **Евгений Владимирович «Собственник»**, действующий от себя лично, с одной стороны, и Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финист», являющемуся владельцем и владельцем «Общественных», а также Наступил Николай Викторович, действующего по полномочию Устава, с другой стороны, совместно именуемые также «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

Целью Договора является обеспечение управления комплексом жилищного имущества в многоквартирном доме, обеспечении эксплуатации этого комплекса, включая, помимо прочего, выполнение обязанностей по СОУ УК «Финист» по содержанию Договора на поставку коммунальных услуг по договору и за счет Собственника жилых и нежилых помещений и производственных и хозяйственных работ и услуг.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключается на предмет передачи Собственником Неполномочия функций по управлению домом в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тбилиси, ул. Васильева, дом №, квартира __, предоставление коммунальных услуг, а также других функций, следующих из функций по управлению.

2.2. Дом участия Собственника в расходах по управлению и другим расходам, следующим из функций по управлению, определяются и соответствуют с действующими законодательными и нормативными актами, и систем, которые являются утвержденными общим собранием собственников согласно Уставу.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Общие обязанности сторон:

- участвовать в содержании многоквартирного дома, его внешнего оборудования, придомовой территории и благоустройстве в соответствии с требованиями Правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда;

- создавать необходимые условия для проживания граждан.

3.2. Права и обязанности Собственника:

- передавать Властителю(ам) функций по управлению домом в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в частности:

- предоставлять полномочий по представлению интересов Собственника по всем вопросам, в том числе по заключению Договора на поставку коммунальных услуг по договору и за счет Собственника жилых и нежилых помещений и производственных и хозяйственных работ и услуг, не нарушая при этом имущественные интересы Собственника;

- принимать решения о передаче и условиях эксплуатации и ремонта многоквартирного дома;

- ведение технической, бухгалтерской, экономической, архивной документации и расчетов;

- Неполномочия помещения, находящиеся в собственности, исключительно по неоплате;

в) Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением в соответствии с Уставом, если они не установили соглашения между собой и членами их семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны поддерживать данное жилое помещение по содержанию, обеспечивать его сохранность;

г) осуществлять оплату расходов Неполномочия по управлению и иных расходов в размерах, предусмотренных сметой и решением общего собрания Собственника жилых и нежилых помещений;

д) Поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания имущества общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории;

е) Соблюдать и поддерживать собственное жилое помещение в санитарно-технических оборудованных местах него и надлежащим техническим и санитарным состоянием, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения;

ж) Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинетах, лифтах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, опилки и бытовые отходы в специально отведенные места (мусоропровод, контейнерная площадка). Не допускать образования в санитарный уклад мусора и отходов, загромождать коридоры;

з) Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромагнитными, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, запрещенных приборов, приборов, опасных для жизни, опасных веществ;

и) Не устанавливать, не устанавливать и не использовать запрещенные приборы и машины мощностью, превышающие технические показатели утвержденной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

к) Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загромождению придомовой территории;

л) Соблюдать права и законные интересы соседей и иных владельцев помещений;

м) Иметь обслуживающую организацию обязанности проживания, в том числе, включая проживание, в жилых помещениях и др.

н) Самостоятельно или в обслуживающей организации вести и содержать и ремонтировать общее имущество многоквартирного дома, включая общие помещения, а также плату за коммунальные услуги жилищного и прочие коммунальные, жилищные, жилищные (жилищно-коммунальные), в том числе за

лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором. До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения и в случаях не использования Владельцами жилых помещений нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.

3.2.1. Собственники и наниматели жилых помещений не вправе:

- а) Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения обслуживающей организации;
- б) Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения;
- в) Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
- г) Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- д) устанавливать, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру; в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям;
- е) нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- ж) использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (произведение слива воды из систем и приборов отопления).

3.4. Обязанности Исполнителя:

- а) выполнять функции по управлению, в т.ч. распорядителя по общим вопросам обслуживания и ремонта;
- б) вести хозяйственно-финансовые операции и учет расходов и доходов;
- г) представлять интересы Собственника в государственных и других учреждениях, связанные с управлением;
- д) обеспечение предоставления коммунальных услуг (электрооснабжение, центральное отопление, водоснабжение, канализация);
- е) выполнять техническое обслуживание инженерных коммуникаций (электрические сети, водопровод, канализация, система центрального отопления) до границ эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системах отопления – отсекающие батарейные краны (до первого крана);
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (до первого вентиля);
- на системе канализации – плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети.

ж) вести соответствующую техническую документацию, составлять бухгалтерскую, статистическую и прочую отчетность, проводить банковские операции;

- з) вести расчеты с Собственником за жилищные, коммунальные и прочие услуги;
- и) осуществлять контроль за соблюдением Собственником обязательств по использованию помещений и платежам;
- к) принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования строения;
- л) выдавать Собственнику расчетные документы за оказываемые услуги, справки о размере занимаемых помещений;
- м) обеспечивать выполнение работ по ремонту, обслуживанию и санитарному содержанию многоквартирного дома, его инженерного оборудования и устройств, придомовой территории;
- н) обеспечить выдачу Собственнику необходимых справок в пределах своих полномочий.

3.5. Собственник имеет право:

- а) совершать с имуществом, принадлежащим ему на праве частной собственности, все сделки, не противоречащие действующему законодательству;
- б) требовать в установленном порядке от Исполнителя снижения платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг, исходя из положений настоящего Договора и действующих нормативных актов.

3.6. Исполнитель имеет право:

- а) в установленном законом порядке возмещать убытки, понесенные в результате нарушения Собственником обязательств по платежам и иные убытки, причиненные Собственником из-за невыполнения иных условий Договора;
- б) осуществлять контроль за целевым использованием (жилых) помещений и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования помещений не по назначению;
- в) в случаях возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением имуществу других собственников и владельцев жилых и нежилых помещений (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами.

4. РАСЧЕТЫ ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

- 4.1. Собственник ежемесячно, на основании выставленного Исполнителем счета, оплачивает расчеты Исполнителю.
- 4.2. Сумма платежа определяется в соответствии со счетом расчетам на предоставление коммунальных услуг (при наличии прибора учета - фактическим объемом потребления), содержание инженерных коммуникаций и придомовой территории пропорционально доле участия.
- 4.3. Собственник обязан оплатить сумму, рассчитанную в соответствии с п. 4.2, не позднее десяти числа месяца, следующего за расчетным, в случае неуплаты Исполнителем уведомлению в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ действующей на момент оплаты, от невыплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки.
- 4.4. Не использование Собственником и/или лицами, пользующимися не являясь основанием для неуплаты платы за жилищные и коммунальные услуги.
- 4.5. В случае приобретения либо прекращения права собственности Собственник не платит или уменьшает платежи в доме/квартире, принадлежащей в общем имуществе, сумма платежа, подлежащая уплате в соответствии с 4.1 Договора, подлежит перерасчету.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. Убытки, понесенные Собственником или Исполнителем в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются каждой из сторон.
- 5.2. За не исполнение или ненадлежащее исполнение Собственником коммунальных и прочих услуг Исполнитель несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба, в порядке и размерах установленных Законом Томской области, нормативными актами Администрации Томской области.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

- 6.1. Настоящий Договор заключен с даты его подписания по ____ 20__ г., а в части обязательств сторон - до их полного исполнения.
- 6.2. В случае, если за 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит о его расторжении, действие договора продлевается на следующий календарный год.
- 6.3. Действие договора прекращается в случае продажи Собственником принадлежащего ему, описанной в паспорте в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 7.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае неэффективности урегулирования разногласий соглашением Сторон, споры передаются в установленном законом порядке на рассмотрение в Суд Калининского АТО г. Томск, находящегося по адресу: г. Томск, ул. 8 марта 1/37. В случае если Собственник, являясь представителем лица, споры передаются в установленном законом порядке на рассмотрение в Арбитражный суд Томской области находящийся по адресу: г. Томск, ул. Коллонтай 77.
- 7.2. Условия Договора могут быть пересмотрены соглашением Сторон, которое становится подтверждением условий Договора.
- 7.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.4. Адреса и реквизиты сторон:

1. СОБСТВЕННИК

2. ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО УК «Финист» тел. 91-47-42
ИНН 720408336 ИНН 047130639
РС 4070281084790002209
г. «Зарябинское» (ОАО) г. Томск

от собственника _____

От Исполнителя
Директор _____

(Настольный И.В.)
М.П.

