

ДОГОВОР №
на содержание помещений и предоставления коммунальных услуг

город Тюмень

« » 20 г.

_____, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий от себя лично, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Финист», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Настуея Николая Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые также «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

Целью Договора является обеспечение управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования. Возложение обязанностей на ООО УК «Финист» по заключению Договоров на поставку коммунальных услуг по поручению и за счет Собственника жилых и нежилых помещений с производителями и поставщиками работ и услуг.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключается на предмет передачи Собственником Исполнителю функций по управлению долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тюмень ул. Ямская, дом _____, квартира _____ представлению коммунальных услуг, а также других функций, следующих из функций по управлению.

2.2. Доля участия Собственника в расходах по управлению и других расходах, следующих из функций по управлению, определяется в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами, и сметой, которая ежегодно утверждается общим собранием собственников согласно Устава.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Общие обязанности сторон:

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

б) создать необходимые условия для проживания граждан.

3.2. Права и обязанности Собственника:

а) передать Исполнителю функции по управлению долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в частности:

- предоставление полномочий по представлению интересов Собственника во всех инстанциях, в том числе по заключению Договоров на поставку коммунальных услуг по поручению и за счет Собственника жилого и нежилого помещения с производителями и поставщиками данных работ и услуг, не нарушающих имущественные интересы Собственника;

- принятие решений о порядке и условиях эксплуатации и ремонта многоквартирного дома;

- ведение технической, бухгалтерской, статистической, прочей документации и расчетов;

б) Использовать помещения, находящиеся в собственности, исключительно по назначению;

в) Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

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

д) Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, 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 и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения.

ж) Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места (мусоропровод, контейнерная площадка). Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

з) Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

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

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

л) Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц пользователей помещений.

м) Извещать обслуживающую организацию об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц.

н) Ежемесячно вносить в обслуживающую организацию плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого помещения, а также плату за

коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), в том числе за ищ. 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, регулирующую 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 (электрообеспечение, 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 выставленных Исполнителем счетов, оплачивает расходы Исполнителя.
- 4.2. Сумма платежа определяется в соответствии со сметой расходов на предоставление коммунальных услуг (при наличии приборов 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 десятого числа месяца, следующего за расчетным, в случае несвоевременной оплаты. Собственник, уплачивает Исполнителю неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки.
- 4.4. Не использование, Собственниками и иными лицами, помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 4.5. В случае приобретения либо прекращения права собственности Собственника на одно или несколько помещений в доме влекущее, изменения доли Собственника в общем имуществе, сумма платежа, подлежащая уплате в соответствии п. 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 сверх неустойки.
- 5.2. За не обеспечение или неполное обеспечение Собственника коммунальными и прочими услугами Исполнитель несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба, в порядке и размещении установленных Законами Тюменской области, нормативными актами Администрации Тюменской 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 принадлежащих ему помещений а также в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 7.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон, споры передаются в установленном законом порядке на рассмотрение в Суд Калининского АТО г. Тюмени, находящегося по адресу: г. Тюмень, ул. 8 марта 1/57. В случае если Собственник, является юридическим лицом, споры передаются в установленном законом порядке на рассмотрение в Арбитражный суд Тюменской области находящийся по адресу: г. Тюмень, ул. Хохрякова 77.
- 7.2. Условия Договора могут быть пересмотрены соглашением Сторон, которое становится неотъемлемой частью 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 7204106336 БИК 047130639
РС 40702810847990002209
в «Запсибкомбанк» (ОАО) г. Тюмень

От Исполнителя
Директор _____ (Настуней Н.В.)
М.П.

