Договор № \_\_\_

на оказание услуг по управлению и эксплуатации многоквартирного жилого дома

г. Таруса «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОКА-сервис» в лице Генерального директора Степанова Игоря Вениаминовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания (УК)», с одной стороны, и гражданин: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года, именуемый в дальнейшем «Владелец», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Определения и понятия.

1.1. Общее имущество в многоквартирном доме:

• помещения в данном доме, принадлежащие Владельцам, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;

• механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование и иное, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также технические подвалы, крыши;

• ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.

1.2. Переустройство помещений:

• проведение в одном или нескольких взаимосвязанных помещениях строительных работ, в том числе имеющих характер реконструкции,

• перепланировка или переоборудование взаимосвязанных помещений в целях изменения их эксплуатационных свойств (при сохранении общих технико-экономических показателей в пределах габаритов объекта переустройства).

1.3. Перепланировка помещений:

• устройство проемов в межквартирных перегородках и несущих стенах (при объединении помещений по горизонтали),

• заделка дверных проемов в перегородках и несущих стенах,

• устройство перегородок и несущих стен,

• замена (установка дополнительного) инженерного оборудования,

• изменение конструкции полов (с увеличением нагрузки).

1.4. Переоборудование помещений:

• замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования,

• устройство туалетов, ванных комнат и кухонь,

• перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических приборов,

(исключая перенос радиаторов в застекленные лоджии, балконы),

• установка бытовых электроплит, замена и/или установка дополнительного инженерного оборудования, увеличивающая энерго-, водопотребление, с заменой существующих или прокладкой дополнительных подводящих сетей (исключая устройство полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления).

1.5. Реконструктивные работы:

• изменение формы, ликвидация, устройство оконных и наружных дверных проемов.

• замена элементов фасада, установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.п.).

• изменение материалов и пластики внешних конструкций.

1.6. Пользователи помещений: члены семьи Владельца, наниматели жилых помещений и члены их семей, лица пользующиеся жилыми и нежилыми помещениями на любых законных основаниях.

1.7. Объект недвижимости (дом, здание): жилой многоквартирный дом, находящийся по адресу указанному в п.2.2. настоящего договора, в котором Владельцу принадлежит жилое помещение, а также доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1.Предметом настоящего Договора является:

• оказание УК услуг Владельцу по управлению и эксплуатации, выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества»,

• предоставление УК коммунальных услуг Владельцу помещений и иным лицам, пользующимся на законном основании помещениями в этом доме.

2.2. Действие настоящего договора распространяется на объект недвижимости, находящийся по адресу: Калужская область, г.Таруса, ул. Марины Цветаевой, дом 33.

- этажность – 7 + 8-й мансардный;

- количество квартир - 84;

- количество подъездов – 2;

- общая площадь здания – 10379,2 кв.м.;

2.3. Владельцу в объекте недвижимости указанном в п.2.2. настоящего договора

принадлежит жилое помещение со следующими характеристиками:

подъезд \_\_

этаж \_\_\_

помещение № \_\_\_

целевое назначение - жилое, общая площадь \_\_\_\_ кв.м.

2.4. Изменение перечня услуг и работ, осуществляемых УК, может производиться по решению Общего собрания собственников либо уполномоченного ими лица (общественного органа собственников, группы лиц и т.п.), а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. При этом о принятии такого решения Общее собрание обязано известить УК и Владельцев не менее чем за три месяца до начала действия принятого решения.

2.5. Состав общего имущества объекта недвижимости, передаваемого в Управление УК, указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.6. УК оказывает Владельцу услуги, указанные в Приложении № 1 к настоящему договору и в п.3.1. настоящего договора, с момента подписания Владельцем акта приема-передачи жилого помещения.

3. Стоимость и порядок расчетов

3.1. Стоимость и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с причитающейся долей в праве общей собственности на общее имущество, пропорционально площади находящегося у Владельца жилого помещения в соответствии со ст. 249, 289 ГК РФ и ст. 37, 39 ЖК РФ и включает в себя затраты УК связанные с обеспечением дома:

3.1.1. коммунальными услугами (отопление, водоотведение, холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение);

3.1.2. услугами по управлению, вывозу КГМ;

3.1.3. услугами по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества, вывозу ТБО;

3.1.4. услугами по обслуживанию запирающих устройств, охраны, лифтов, доступу в жилое помещение.

3.2. Оплата услуг производится Владельцем на основании сметы на коммунальные услуги и техническое обслуживание жилого дома (Приложение № 3), являющейся неотъемлемой частью данного договора и подписанного сторонами.

3.3. Расчет стоимости жилищных и дополнительных услуг, производится в соответствии с тарифом, рассчитанным УК, исходя из фактических затрат на оказание услуг.

3.4. Тарифы и порядок начисления стоимости за коммунальные услуги устанавливаются нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Калужской области и г. Тарусы. В случае, если фактические расходы УК, понесенные на основании показаний общедомовых приборов учета коммунальных услуг превышают размер уплаченных за коммунальные услуги денежных средств владельцев, Владелец соразмерно своей доле в праве собственности на общее имущество объекта недвижимости компенсирует расходы УК на оплату коммунальных услуг.

3.5. Начисление оплаты за услуги, указанные в п.3.1. настоящего договора, производится с момента подписания Владельцем акта приема-передачи жилого помещения.

3.6. Оплата за телефон и газоснабжение, а также Интернет и спутниковое телевидение, не входит в обязательства по настоящему договору и осуществляется Владельцем самостоятельно на счета соответствующих организаций.

3.7. УК ежемесячно, не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным, направляет Владельцу помещения платежный документ (квитанция, счет) на оплату. Отсутствие выставленных платежных документов (квитанций, счетов) не является основанием для отказа Владельца от оплаты услуг. Владелец в этом случае обязан самостоятельно обратиться в УК за платежным документом, который должен быть немедленно предоставлен Владельцу для оплаты.

3.8. Владелец оплачивает услуги ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, перечисляя указанную в счёте сумму на расчетный счет УК.

3.9. Владелец обязуется оплачивать услуги УК, соблюдая сроки и порядок, указанные в настоящем договоре.

3.10. Для получения справок из бухгалтерии Владелец обязан оплатить жилищно-коммунальные услуги за текущий месяц, а при наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, полностью ее погасить.

3.11. Дополнительные работы, выполняемые УК по заявке Владельца: замена инженерно технического оборудования в квартире и т.д., оплачиваются дополнительно по тарифам, утвержденным УК.

3.12. Владелец не вправе требовать изменения размера оплаты, 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.

4. Права и обязанности сторон

4.1.Управляющая компания (УК) обязана:

4.1.1. Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан в жилых помещениях и функционирования организаций расположенных в нежилых помещениях;

4.1.2. Выполнять функции по управлению и обслуживанию в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством РФ, а именно, ЖК РФ, ГК РФ, КоАП РФ, Постановление Правительства РФ № 307 от 23.05.06 г., Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда и нежилых помещений, Санитарные нормы и правила, нормы противопожарной и иной безопасности и т.д.

4.1.3. Осуществлять учет и ведение технической документации на дом.

4.1.4. Заключать договоры на поставку коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями и договоры на оказание услуг со специализированными организациями.

4.1.5. Оказывать услуги по технической эксплуатации своевременно, в полном объеме и надлежащего качества в соответствии с Приложением №1 к настоящему договору и действующим законодательством.

4.1.6. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно– технического и инженерного оборудования.

4.1.7. Устранять аварии, а также выполнять заявки Владельца, либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Владельцу помещений, в сроки, установленные законодательством.

4.1.8. Не позднее, чем за сутки предупреждать Владельца о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг, за исключением аварийных ситуаций.

4.1.9. Вести расчеты с Владельцем за оказываемые по настоящему договору услуги.

4.1.10. Осуществлять контроль за соблюдением Владельцем своих обязательств по использованию помещений, своевременности и правильности внесения платежей.

4.1.11. Выдавать Владельцу расчетные документы за оказанные услуги, справки о размере занимаемых помещений, справки о проживании, при отсутствии у Владельца задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг и оплаты им текущего платежа за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

4.1.12. Предоставлять жилищно-коммунальные услуги Владельцу помещений на период до заключения Владельцем договора с ресурсоснабжающими организациями, а также дополнительные услуги членам семьи Владельца, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Владельца в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение,

б) горячее водоснабжение,

в) водоотведение,

г) отопление,

д) электроснабжение.

4.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Владельца, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (тридцати) дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

4.1.14. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее, чем за трое суток, если иное не предусмотрено действующим законодательством, извещать об этом Владельца путем письменного объявления в специально отведенном для этого месте.

4.1.15. Обеспечить Владельца информацией об организациях, осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества объекта недвижимости, а также об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб) путем их размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

4.1.16. С момента ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды в эксплуатацию осуществлять расчеты с Владельцем по приборам учета за услуги холодного, горячего водоснабжения и приема сточных вод, сбрасываемых в канализацию.

4.1.17. Периодически (но не реже двух раз в течение календарного года) контролировать правильность снятия Владельцем показаний индивидуальных приборов учета воды и, при необходимости, выполнять корректировку платежей за холодное и горячее водоснабжение, прием сточных вод).

4.1.18. Обеспечить обслуживание прилегающей к объекту недвижимости территории в соответствии с имеющимся планом благоустройства.

4.2. Владелец обязан:

4.2.1. Использовать помещение по его прямому назначению в соответствии с действующими жилищными нормами и правилами, а также с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

4.2.2. В целях обеспечения пожарной безопасности не складировать (не размещать) вещи в лифтовых холлах, вестибюле, межквартирных коридорах. В случае нарушения данного правила УК вправе самостоятельно освободить указанные помещения от вещей Владельца, в т.ч. путем их выноса и утилизации.

4.2.3. При проведении строительно-отделочных работ в квартире на добровольной основе соблюдать правила, указанные в Приложении № 4 настоящего договора, а также следующие Регламенты на выполнение отдельных видов работ:

• Регламент выполнения строительных (монтажных) работ на системах водоснабжения и канализации квартир, а также порядок сдачи их в эксплуатацию (Приложение № 5 к настоящему договору);

• Регламент выполнения работ по системам вентиляции, кондиционирования и

пылеудаления (Приложение № 6 к настоящему договору);

• Регламент выполнения работ по электрооборудованию квартир и порядок приема их в эксплуатацию (Приложение № 7 к настоящему договору);

4.2.4. Своевременно вносить плату за услуги в сроки и в порядке, указанные в главе 3 настоящего договора.

4.2.5. Допускать на объект недвижимости сотрудников УК для осмотра инженерного оборудования и контроля за его эксплуатацией, осмотра конструктивных элементов здания, а также проведения профилактических работ на инженерных сетях. В случае аварии инженерных систем в помещении Владельца обеспечить незамедлительный доступ сотрудников УК в квартиру в любое время суток самостоятельно, либо через своего представителя.

4.2.6. Предоставить контактные телефоны своих представителей, имеющих доступ в помещения, для обеспечения доступа в помещение Владельца при возникновении аварий инженерных систем в его помещении. В случае невыполнения Владельцем данного обязательства, УК вправе в случае аварии инженерных систем осуществить вскрытие помещения Владельца в установленном порядке при участии правоохранительных органов с составлением соответствующего документа, если УК полагает, что по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным.

4.2.7. Соблюдать Правила содержания животных.

4.2.8. Соблюдать правила пользования лифтами, размещенными в лифтовых холлах дома.

4.2.9. Соблюдать установленный режим охраны.

4.2.10. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверности снятия показаний.

4.2.11. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

4.2.12. В случае не проживания в жилом помещении Владелец обязан уведомить УК об этом заблаговременно, в целях проведения правильного начисления жилищно-коммунальных услуг.

4.2.13. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать УК свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Владельца при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.2.14. Использовать жилое помещение, исключительно по его назначению для проживания, в соответствии с жилищным и гражданским законодательством РФ, в том числе:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Владельца и их оплаты, без согласования с УК;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций здания, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

к) информировать УК о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

4.2.15. Предоставлять УК в течение трех рабочих дней сведения:

-об изменении своих контактных данных (реквизитов);

-об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении (ях), включая

временно проживающих.

4.2.16. В случае отказа в допуске в помещение недвижимости представителей УК вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ относится на Владельца.

4.2.17. Владелец помещения с введенными в эксплуатацию индивидуальными приборами учета, обязан вести учет потребления коммунальных услуг и до 24 числа каждого месяца подавать показания приборов учета УК через Администратора, либо диспетчера. В случае неподачи показаний приборов учета в вышеуказанный период времени, расчет за коммунальные услуги производится исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. После подачи Владельцем показаний индивидуальных приборов учета, в случае выявления переплаты производится перерасчет.

4.2.18. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей к объекту недвижимости территории вне специально установленных мест (на газонах, проездах, детских площадках, перед парадными входами объекта недвижимости).

4.2.19. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях лицам в ночное время с 23 00 до 08 00.

4.2.20. Не курить, не мусорить и не распивать спиртных напитков в подъездах объекта недвижимости, кабинах лифтов и иных местах общего пользования.

4.2.21. При переходе права собственности на помещение Владелец обязан в трехдневный срок с даты получения свидетельства о регистрации права собственности, либо документов о прекращении действующих прав, письменно уведомить об этом УК с приложением копий соответствующих документов.

4.2.22. Предоставить в УК копию свидетельства о государственной регистрации права на жилое помещение в течение 3 дней с момента его государственной регистрации.

4.2.23. В целях надлежащего ведения УК паспортно-регистрационного учета в течение 3 дней с момента заключения настоящего договора предоставить в УК информацию о своих персональных данных (место жительства и место временного пребывания, семейное положение, сведения о записи актов гражданского состояния и т.д.), а также об изменении персональных данных. (Приложение № 9 к настоящему договору).

4.3. УК вправе:

4.3.1. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Владельцем обязательств по платежам или из-за невыполнения им иных условий Договора.

4.3.2. В случае аварии инженерных систем в квартире Владельца в его отсутствие, вызывать последнего или его представителя в любое время суток по телефону.

4.3.3. Ограничивать проведение строительно-отделочных работ в квартире при нарушении Владельцем условий настоящего договора и регламентов, а также нормативных актов РФ и органов местного самоуправления.

4.3.4. УК может оказывать Владельцу по его заявлению также дополнительные платные услуги, не входящие в приведенный выше перечень.

4.3.5. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, грозящих повреждением общему имуществу многоквартирного дома, другим жилым и нежилым помещениям (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Владельца в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей УК в помещение, при этом представителями УК должны соблюдаться следующие требования:

-составление в присутствии представителя правоохранительных органов комиссионного Акта о вскрытии квартиры и описи находящегося в ней имущества;

-по завершении необходимых мероприятий, по ликвидации последствий аварии Владелец должен быть незамедлительно уведомлен, квартира закрыта и опечатана.

4.3.6. Определять размер платежей за холодную и горячую воду, канализацию, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в следующих случаях:

-повреждение приборов учета;

-нарушения пломбы на приборах учета;

-при отсутствии актов ввода приборов учета в эксплуатацию, согласованных с УК;

-не допуска Владельцем уполномоченных представителей УК в помещение для проведения ремонта, технического обслуживания, поверки показаний индивидуальных приборов учета;

-манипулирования Владельцем показаниями индивидуальных приборов учета.

4.3.7. Требовать от Владельца внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета воды при возникновении сомнений в достоверности измерений. При подтверждении в установленном порядке достоверности измерений оплату по поверке приборов учета воды производит Управляющая компания.

4.3.8. Распоряжаться в установленном законном порядке общедолевой собственностью многоквартирного дома, при этом полученные средства будут направлены на покрытие расходов по благоустройству, а также на покрытие расходов по эксплуатации многоквартирного дома.

4.3.9. В случае образования просроченной задолженности по оплате Владельцем коммунальных услуг, технического обслуживания и дополнительных услуг, Управляющая компания вправе требовать от владельца возмещения затрат в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4. Владелец вправе:

4.4.1.Через общее собрание собственников дома или уполномоченного им лица осуществлять контроль выполнения УК обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим жилищным законодательством Российской Федерации.

4.4.2.Знакомиться с обоснованием стоимости оказываемых услуг.

4.4.3. Получать информацию об организациях, осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества объекта недвижимости, а также об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб).

5. Порядок регистрации факта нарушения условий договора

5.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, непредставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Владельца и (или) Пользователям помещений, общему имуществу Многоквартирного дома, а также по требованию Владельца либо УК составляется акт о нарушении условий Договора. Подготовка бланков акта осуществляется УК. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания УК или Владельцем/Пользователем помещения своей вины в возникновении нарушения, стороны могут не составлять акт. В этом случае, при наличии вреда имуществу, стороны подписывают дефектную ведомость.

5.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Владельца (обязательно), УК, свидетелей и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 2.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель УК не прибыл для проверки факта нарушения, или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

5.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью людей, имуществу Владельца), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Владельца.

5.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Владельцу, второй – УК по почте заказным отправлением с уведомлением или непосредственно УК с регистрацией входящего номера документа (акта).

6. Ответственность сторон

6.1. В случае нарушения Владельцем и/или Пользователями помещений, а также их работниками или гостями:

• правил пользования помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовой территории,

• правил эксплуатации помещений, инженерного и лифтового оборудования, объектов благоустройства,

• требований, установленных настоящим договором, а также самовольного переоборудования либо перепланировки помещений, повлекших за собой материальный ущерб, Владелец и/или Пользователь помещения возмещает ущерб в полном объеме в течение 10-и календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования от УК.

6.2. При невыполнении Владельцем принятых на себя обязательств по оплате услуг УК в установленный договором срок, Владелец обязан уплатить УК неустойку в виде пени в размере ставки рефинансирования установленной ЦБ РФ, за каждый день просрочки платежа. Уплата пени не освобождает Владельца от выполнения обязательств по оплате.

6.3. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине Владельца и/или Пользователя помещения, их работников или гостей, возлагается на Владельца/Пользователя помещения.

6.4. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине УК, возлагается на УК.

6.5. Все заявления и претензии Владельца к УК должны быть предъявлены последнему в письменной форме. Срок рассмотрения УК заявлений и претензий, составляет 30 календарных дней с момента их поступления.

6.6. В случае несоблюдения Владельцем предусмотренных настоящим договором правил проведения строительно-отделочных работ, УК вправе препятствовать допуску рабочих на территорию и в помещения жилого дома в целях поддержания нормальных условий проживания жильцов, предупреждения нанесения ущерба жилому дому, его инженерному оборудованию.

6.7. В случае уклонения Владельцем от оплаты обслуживания по настоящему договору более 1-го месяца без уважительной причины (неподтвержденной документально), УК вправе приостановить предоставление коммунальных и иных услуг, предварительно известив Владельца, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства № 307 от 26.05.06 г., и (или) иным разумным образом ограничить его права, не нарушая действующего законодательства.

6.8. Владелец/Пользователь помещения несет ответственность за сохранность результата работ, выполненных УК. В случае совершения актов вандализма, обнаружения фактов неаккуратного обращения жителями и их гостями с общедомовым имуществом и инженерным оборудованием, УК осуществляет восстановительные работы за отдельную плату.

6.9. Лица, владеющие жилым помещением на праве совместной или общедолевой собственности, несут солидарную ответственность по обязательствам, установленным настоящим договором.

6.10. УК не несет ответственности за качество поставляемых Владельцу коммунальных услуг (химический состав воды и т.п.), если только снижение качества услуг не было вызвано действиями/бездействиями УК.

7. Другие условия

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания Владельцем настоящего договора, в случае принятия Владельцем квартиры по акту приема-передачи ранее заключения настоящего договора, настоящий договор применяется к правоотношениям сторон с даты подписания акта приема-передачи квартиры Владельцем. Договор действует в течение 5 лет.

7.2. Отношения сторон по настоящему договору продолжают действовать также после регистрации права собственности на жилое помещение.

7.3. По соглашению Сторон фактом оказания услуг Владельцу является функционирование инженерных систем и коммуникаций многоквартирного жилого дома, содержание закрепленной придомовой территории. Акты выполненных работ (оказанных услуг) или иные документы, их заменяющие, подтверждающие исполнение заключенного договора, подписанию не подлежат.

7.4. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора не менее чем за 90 дней до окончания срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

7.5. При прекращении действия настоящего договора обязательства по нему прекращаются их полным исполнением.

7.6. При переходе прав собственности на указанное в настоящем договоре помещение, новый Владелец становится правопреемником Владельца в части перехода на него прав и обязанностей по настоящему договору в силу ст. 210 ГК РФ. Владелец при отчуждении квартиры обязан информировать будущего собственника об условиях настоящего договора. До получения новым собственником свидетельства о праве собственности на квартиру и передачи его копии УК, обязанным по оплате обслуживания по настоящему договору является Владелец.

7.7. При переходе прав собственности на часть (долю) указанного в настоящем договоре помещения Владелец и сособственники несут солидарную обязанность (ответственность) перед УК по настоящему договору.

7.8. При смене УК (жилищно-эксплуатационной организации) настоящий договор прекращает свое действие с момента такого решения. В случае если УК вынужденно продолжает обслуживать дом после прекращения настоящего договора, Владелец обязан производить оплату обслуживания УК в полном размере до его фактического окончания.

7.9. Все споры между сторонами решаются путем переговоров и взаимных соглашений. При не достижении согласия спор передается на рассмотрение в суд

7.10. Все изменения и дополнения по настоящему договору действительны, если они составлены в письменной форме и подписаны сторонами или их представителями.

7.11. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится у Управляющей организации, а второй экземпляр передается Владельцу.

8. Приложения к договору

8.1. Приложение № 1 «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества».

8.2. Приложение № 2 «Состав общего имущества передаваемого в управление»

8.3. Приложение № 3 «Смета на коммунальные услуги и техническое обслуживание жилого дома»

8.4. Приложение № 4 «Положение о проведении строительно-отделочных работ в квартирах жилого многоквартирного дома».

8.5. Приложение № 5 «Регламент выполнения строительно-монтажных работ на системах водоснабжения и канализации квартир, а также порядок сдачи их в эксплуатацию».

8.6. Приложение № 6 «Регламент выполнения работ по системам вентиляции, кондиционирования и пылеудаления».

8.7. Приложение № 7«Регламент выполнения работ по электрооборудованию квартир и порядок приема их в эксплуатацию».

8.8. Приложение № 8 «АКТ по разграничению балансовой принадлежности и ответственности по инженерным системам».

8.9. Приложение № 9 «Согласие на обработку персональных данных для осуществления паспортно-регистрационного обслуживания»

9. Реквизиты и подписи сторон

9.1. Владелец:

Фамилия, инициалы, данные паспорта, данные о регистрации по месту жительства и месту пребывания, контактные телефоны и адрес электронной почты (при наличии): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ паспорт: \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Подпись: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Фамилия, инициалы) (Подпись)

9.2. Управляющая компания:

|  |
| --- |
| ООО «ОКА-сервис» |
| Юр. адрес: 119330, г. Москва, Мичуринский проспект, дом 6, корпус 2 |
| ОГРН 1137746130004 |
| р/с 40702810227020000136 Калужский РФ ОАО «Россельхозбанк» г. Калуга |
| к/с 30101810100000000780 |
| ИНН 7729732661 |
| КПП 772901001 |
| БИК 042908780 |
| Тел. +7 9308452859 |

Генеральный директор

ООО «ОКА-сервис»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /И.В. Степанов/

М.П.