

ДОГОВОР № _____
на управление, содержание и ремонт МЖК «Идеал House»

Краснодарский край, г. Сочи

«__» _____ 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Хаус Комфорт» (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано Межрайонной инспекцией ФНС № 7 по Краснодарскому краю 27.04.2011 года бланк серии 23 № 007141050; ОГРН 1112366004300; ИНН 2320191703; КПП 231901001), в лице Генерального директора Старынина Д.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с одной стороны,
и

_____ (паспорт серия № _____, выдан «__» _____ г. _____, зарегистрирован по месту жительства по адресу: _____) - собственник

_____ (наименование и номер помещения) общей площадью _____ кв.м., расположенного в многофункциональном жилом комплексе со встроенно-пристроенными помещениями социального назначения с подземной автостоянкой, по адресу: г. Сочи, ул. Курортный проспект, дом 92/5 (далее по тексту «Помещение»), именуемый(ая) в дальнейшем **«Собственник»**, обладающей _____ долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многофункциональном жилом комплексе, с другой стороны,

вместе при дальнейшем совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома – многофункционального жилого комплекса и прилегающей к нему территории, расположенного по адресу г. Сочи, ул. Курортный проспект, дом 92/5, (далее по тексту - **МЖК «Идеал House»**), о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Сочи и Краснодарского края.

1.2. Целью заключения настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МЖК «Идеал House», а также обеспечение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, находящимся в МЖК «Идеал House».

1.3. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многофункциональном жилом комплексе со встроенно-пристроенными помещениями социального назначения с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, д. 92/5 (Протокол голосования по вопросам повестки дня общего собрания от 21.10.2012 г.).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока, согласованного в п. 7.1. настоящего Договора, принимает на себя обязательства по оказанию услуг и выполнению работ по управлению общим имуществом в МЖК «Идеал House», а также по обеспечению коммунальными услугами (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, кондиционирование) Собственника и иных граждан, проживающих в МЖК «Идеал House» совместно с Собственником, а также лицам, пользующимся помещениями в МЖК «Идеал House» на законных основаниях и выполнению других работ и услуг, направленных на достижение целей настоящего договора, определенных в п. 1.2.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом МЖК «Идеал House» и личным имуществом Собственника является: по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) Собственника; на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов (при отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках); на системах отопления и кондиционирования - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, (при отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках); на системе канализации – точка выпуска в стояк канализации; на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в распределительном квартирно-учетном электрическом щитке этажной электрощитовой; по слаботочным системам – внешняя сторона строительных конструкций помещений Собственника (стены, двери).

К общему имуществу дома относятся:

- Помещения общего пользования (открытые галереи, лестничные клетки, коридоры, холлы, технические помещения и т.д.);
- Ограждающие конструкции многофункционального жилого комплекса (стены и перегородки внутри помещений общего пользования, наружные стены и перегородки, крыши, двери и окна в помещениях общего пользования, перила, парапеты и т.д.);

- Внутридомовые и внешние инженерные системы, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование (сети электроснабжения, лифты, мусоропровод, вентиляция, сети и трубопроводы водоснабжения, теплоснабжения и кондиционирования, пожарная и охранная сигнализация, системы контроля доступа и т.д.);

- Прилегающая территория общего пользования (зеленые насаждения элементы благоустройства и т.д.);

- Открытый бассейн и прилегающая площадь; открытая прогулочная площадка

- Иное имущество, которое является общим имуществом согласно Жилищному кодексу, иным нормативным документам, указанным в п. 1.1., именуемое в дальнейшем «**Общее имущество**», перечень общего имущества указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

Перечень работ и услуг по управлению МЖК «Идеал House»:

2.1.1. Техническое обслуживание общих инженерных коммуникаций и технических устройств, а именно:

- Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования многофункционального жилого комплекса (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления (теплоснабжения), кондиционирования, водоснабжения, водоотведения, ливнеотстоков, мусоропроводов, систем дымоудаления и пожаротушения, систем электроснабжения и освещения мест общего пользования, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков, систем радификации, охранного телевидения, домофонов, телевидения, телефонизации и компьютерной сети, систем контроля и управления доступом, системы видеонаблюдения) в пределах установленных норм;

- Диспетчеризация;

- Обслуживание (осмотр, профилактический и текущий ремонт) электропроводки и источников света в местах общего пользования, систем уличного освещения;

- Проведение технических осмотров и обходов (обследований);

- Ведение учета показаний общедомовых счетчиков учета;

- Обслуживание (осмотр, профилактический и текущий) ремонт квартирных и общедомовых учетно-распределительных эл. щитов;

- Иные электротехнические работы;

- Проведение текущего ремонта внутридомовых и внешних инженерных систем;

- Техническое обслуживание (осмотр, профилактический и текущий ремонт) контура заземления и системы молниезащиты;

- Осуществление процедуры регистрации лифтов в государственном реестре опасных производственных объектов в соответствии с ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997 г. № 116-ФЗ;

- Заключение договора страхования ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц и окружающей природной среде в случае аварии на лифте;

- и другие работы, относящиеся к техническому обслуживанию и текущему ремонту общих инженерных коммуникаций и технических устройств.

2.1.2. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния мест общего пользования и придомовой территории, а именно:

- Уборка и мытье вестибюлей, холлов, открытых галерей, лестниц, лестничных площадок и лифтов;

- Мытье окон и стеклянного фасада;

- Мытье дверей в местах общего пользования, электрощитовых, мусорокамер, инсталляций и противодымных дверей;

- Очистка ограждающих элементов;

- Уборка придомовой территории в летний период (подметание территории, уборка мусора, листьев, песка, полив территории, прочистка решеток ливневой канализации, мытье плитки техникой и вручную);

- Уборка придомовой территории в зимний период (ручная уборка территории от снега, обработка тротуаров антигололедными реагентами, удаление снега и наледи вручную);

- Вывоз ТБО;

- Уборка и благоустройство бассейна и прилегающей территории;

- Уборка детской игровой площадки;

- Посадка зеленых насаждений;

- Уход за зелеными насаждениями и за газонами на площади озеленения;

- Закупка уборочной техники и уборочного инвентаря для придомовой территории, профессиональной химии для моечных машин и уборки вручную, садового инвентаря, газонокосилок, растений, семян, удобрений;

- Уборка внутренних территорий и очистка остекления;

- Обслуживание дверей общего пользования;

- Обслуживание пожарных ящиков, пожарных стояков;

- Профилактический осмотр автоматических систем;

- Дератизация, дезинфекция и дезинсекция помещений общего пользования;

- Работы по озеленению и благоустройству;

и другие работы, относящиеся к благоустройству и обеспечению санитарного состояния мест общего пользования и придомовой территории, выполняемые согласно Смете на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МЖК «Идеал House», являющейся неотъемлемым приложением к настоящему

договору (Приложение № 2 Смета на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МЖК «Идеал House»).

- 2.1.2. Организация и осуществление контрольно-пропускного режима своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций, а именно:
 - Осуществление контроля доступа в МЖК МЖК «Идеал House»;
 - Обеспечение общественного порядка на территории МЖК «Идеал House»;
 - другие функции и услуги, относящиеся к организации и осуществлению контрольно-пропускной службы.
- 2.1.3. Текущий ремонт конструктивных элементов многофункционального жилого комплекса, а именно:
 - Частичный косметический ремонт стен, потолков, пола в местах общего пользования;
 - Частичный ремонт фасада;
 - Частичный ремонт кровли,
 - и другие работы, относящиеся к текущему ремонту конструктивных элементов многофункционального жилого комплекса.
- 2.1.4. Предоставление коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение), кондиционирование) собственнику, а также в места общего пользования, собственными силами либо на основании договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями от имени и за счет Управляющей организации с последующей компенсацией этих затрат за счет Собственников.
- 2.1.5. Проведение капитального ремонта многофункционального жилого комплекса на основании решения общего собрания собственников помещений о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт с учетом предложений Управляющей организации по отдельному договору. Решение общего собрания о проведении капитального ремонта определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.
- 2.1.6. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации МЖК «Идеал House», внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.
- 2.1.7. Хранение копий документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещениях.
- 2.1.8. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.
- 2.1.9. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.
- 2.1.10. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление МЖК «Идеал House».
- 2.1.11. Выполнение иных функций в соответствии с решениями общего собрания собственников.
- 2.1.12. Начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников за предоставление вышеуказанных услуг и выполнение работ.
- 2.1.13. Оказание дополнительных услуг собственникам (владельцам) парковочных мест на основании утвержденной сметы на обслуживание парковочного места (Приложение № 3 к настоящему Договору).
- 2.2. Работы и услуги, указанные в п. 2.1. настоящего договора оказываются и выполняются с периодичностью, согласованной в Приложении № 7 к настоящему договору.
- 2.3. Перечень услуг, указанных в п. 2.1. настоящего договора может быть изменен на основании решения общего собрания собственников по согласованию с Управляющей организацией, что оформляется сторонами дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

- 3.1. **Управляющая организация обязана:**
 - 3.1.1. Принять от Собственника полномочия по управлению Общим имуществом МЖК «Идеал House», предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора, в момент подписания настоящего Договора.
 - 3.1.2. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1.-2.1.14. настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.
 - 3.1.3. Предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора Собственнику Помещений в МЖК «Идеал House» в соответствии с законодательством РФ.
 - 3.1.4. Выполнять работы и услуги, предусмотренные п. 2.1.1.-2.1.14. настоящего Договора, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.
 - 3.1.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
 - 3.1.6. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и настоящим Договором.
 - 3.1.7. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственнику;
 - 3.1.8. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых и внешних инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику;
 - 3.1.9. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета, установленных в инсталляционных шахтах (холодное и горячее водоснабжение) и электросчетчиков (электроснабжение), фиксировать показания в

счетах на оплату и производить расчет размера платы за потребленные коммунальные услуги (электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение).

3.1.10. Производить в установленном порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги;

3.1.11. Производить непосредственно при обращении Собственника проверку правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за услуги, задолженности или переплаты Собственника за услуги, правильности начисления Собственнику неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать Собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи.

3.1.12. Принимать сообщения Собственника о факте предоставления 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 акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника;

3.1.13. Осуществлять мероприятия по энергосбережению, предусмотренные законодательством Российской Федерации

3.1.14. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников на качество предоставления услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения.

3.1.15. При оказании коммунальных услуг (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, кондиционирование, электроснабжение) руководствоваться Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, утвержденным Правительством Российской Федерации и разделом 4 настоящего договора.

3.1.16. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.

3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за содержание и ремонт, коммунальные и прочие услуги.

3.2.3. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их коммунальными и прочими услугами.

3.2.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству.

3.2.6. Поручать выполнение обязательств по настоящему договору иным организациям.

3.2.7. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (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;

3.2.8. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации.

3.2.9. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета;

3.2.10. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном настоящим Договором, подачу Собственнику коммунальных ресурсов;

3.2.11. Оказывать Собственнику платные услуги, выполнять работы не предусмотренные настоящим Договором, в соответствии с утвержденным прейскурантом цен;

3.2.12. Выдавать Собственнику справки и иные документы;

3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. Использовать Помещения по их назначению и поддерживать их в надлежащем состоянии.

3.3.3. Бережно относиться к Общему имуществу.

3.3.4. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащих Собственнику Помещений и оборудования, находящегося внутри Помещений, не относящихся к Общему имуществу.

3.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами.

- 3.3.7. Поддерживать в рабочем состоянии элементы системы пожарной сигнализации, находящиеся в Помещении Собственника, выполнять текущий ремонт и замену вышедших из строя элементов и приборов системы пожарной сигнализации.
- 3.3.8. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовывать с Управляющей организацией возможность их установки в Помещении.
- 3.3.9. Проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, постановлений Администрации города Сочи, в соответствии с Правилами проведения (регламентом) строительно-ремонтных работ (Приложение № 5 к настоящему Договору).
- 3.3.10. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования, и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.
- 3.3.11. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение, на период временного отсутствия Собственников на случай проведения аварийных работ.
- 3.3.12. Беспрепятственно допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.
- 3.3.13. В течение 3 (трех) календарных дней с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) сообщить в Управляющую организацию число и точное время прибытия в квартиру для обеспечения доступа сотрудников Управляющей организации в Помещение.
- 3.3.14. Ознакомить всех совместно проживающих с Собственником граждан с условиями настоящего Договора.
- 3.3.15. При отчуждении Помещения уведомить Управляющую организацию в течение 3 (трех) рабочих дней с момента передачи Помещения по Акту приема-передачи новому Собственнику Помещения.
- 3.3.16. Соблюдать Правила проживания в МЖК «Идеал House» (Приложение № 6 к настоящему Договору) и обеспечить соблюдение данных Правил совместно проживающих с Собственником граждан и гостей.
- 3.3.17. Проводить мероприятия по энергосбережению, установленные жилищным законодательством.
- 3.3.18. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные приборы учета утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку, поддерживать приборы учета в рабочем состоянии, обеспечивать проведения их текущего ремонта и замену нерабочих приборов учета.
- 3.3.19. Обеспечивать проведение поверок индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки;
- 3.3.20. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;
- 3.3.21. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.4. Собственник вправе:

- 3.4.1. Пользоваться Общим имуществом.
- 3.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1 настоящего Договора.
- 3.4.3. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества;
- 3.4.4. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пеней);
- 3.4.5. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;
- 3.4.6. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 3.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 3.4.8. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных

действий, указанных в настоящем договоре (наряд, приказ, задание Управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ);

3.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.5. Собственники не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

3.5.4. Нарушать имеющиеся схемы учета предоставления Коммунальных услуг.

3.5.5. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

4. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

4.1. Управляющая организация оказывает Собственнику следующие коммунальные услуги:

4.1.1. Холодное водоснабжение;

4.1.2. Горячее водоснабжение;

4.1.3. Водоотведение;

4.1.4. Электроснабжение;

4.1.5. Отопление;

4.1.6. Кондиционирование.

4.2. Предоставление коммунальных услуг Собственнику осуществляется круглосуточно (коммунальной услуги по отоплению - круглосуточно в течение отопительного периода, по кондиционированию круглосуточно в течение летнего периода), то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, установленному Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, утвержденным Правительством Российской Федерации.

4.3. Предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых Собственнику объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг.

4.4. Качество предоставляемых коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, утвержденным Правительством Российской Федерации.

4.5. Стороны подтверждают, что техническое состояние внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования (оборудование внутри Помещений Собственника) соответствует установленным требованиям и готово для предоставления коммунальных услуг.

4.6. Объем потребленных ресурсов по электроэнергии, водоснабжению, водоотведению рассчитывается исходя из показаний индивидуальных приборов учета. Сведения о типе индивидуальных приборах учета, дате и месте их установки, дате опломбирования указываются в Приложении № 4 к настоящему Договору.

4.7. Объем потребленных ресурсов по теплоснабжению и кондиционированию рассчитывается исходя из Правил предоставления коммунальных услуг собственникам, утвержденным Правительством Российской Федерации.

4.8. В случае непредоставления коммунальных услуг и/или предоставление услуг ненадлежащего качества, порядок определения факта такого непредоставления и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества определяется Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, утвержденным Правительством Российской Федерации.

4.9. Порядок приостановки и/или ограничения предоставления коммунальной услуги в случае неполной оплаты либо неоплаты коммунальной услуги, а также в случае наступления событий, указанных в подп. «а»-«д» п. 115 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354, определяется указанными в настоящем пункте Правилами.

5. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

5.1. Размер платы по настоящему договору состоит из:

1) платы за содержание и ремонт, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества (Приложение № 2 к настоящему договору);

2) платы за коммунальные услуги мест общего пользования;

3) платы за дополнительные услуги собственникам парковочных мест (Приложение № 3 к настоящему договору);

4) платы за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, кондиционирование, электроснабжение) потребленным в Помещении, занимаемом Собственником.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется по установленным тарифам, исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, на основании показаний приборов учета и тарифов, утвержденных в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.4. Стороны согласовали, что счета за оказанные услуги по настоящему договору выставляются по _____ (индивидуально указывать способ доставки).

5.5. Изменение размера оплаты за услуги и работы по управлению производится в начале каждого календарного года без решения общего собрания в одностороннем порядке Управляющей компанией при увеличении уровня инфляции, потребительских цен, увеличении прожиточного минимума трудоспособного населения, размера страховых взносов в бюджетные и внебюджетные фонды, налоговых ставок и т.д. по итогам года.

5.6. Об изменении размера оплаты за услуги и работы по управлению Управляющая компания уведомляет Собственников путем уведомления по электронной почте и размещения вышеуказанной информации на информационном стенде, на стойке ресепшн в холле МЖК «Идеал Хаус» и на официальном сайте.

5.7. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение), холодоснабжение.

5.8. Собственники вносят плату за услуги и работы по управлению, а также за коммунальные услуги ежемесячно до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата вносится на расчетный счет или в кассу Управляющей организации. Собственники вправе осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

5.9. Неиспользование Собственниками Помещений не является основанием невнесения платы за услуги и работы по управлению, а также за коммунальные услуги. Уменьшение размера платы возможно только в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

5.10. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по расценкам, установленным Управляющей организацией.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

6.2. Лица, несвоевременно и/или не полностью внесшие плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.3. Пеня начисляется и взыскивается с должника Управляющей организацией во внесудебном порядке путем выставления Собственнику помещений отдельного счета.

6.4. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение пяти лет.

7.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 120 (Сто двадцать) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

7.3. Полномочия по Управлению МЖК «Идеал Хаус», предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственниками и приобретаются Управляющей организацией в момент подписания настоящего Договора.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7.5. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления и/или смены управляющей организации МЖК «Идеал Хаус» Собственники обязаны уплатить Управляющей организации оказанные до расторжения настоящего договора услуги в соответствии с фактическими затратами Управляющей организации.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда по месту нахождения Управляющей организации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

9.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

9.3. Документы, договоры, справки, счета на оплату и любая другая информация, переданная сторонами друг другу посредством факсимильной связи или в электронном виде считается имеющей юридическую силу и является доказательством переданной и принятой информации между Управляющей организацией и Собственником.

9.4. Ежегодный отчет по Управлению МЖК «Идеал House» размещается для всеобщего ознакомления на стойке ресепшн в холл, на официальном сайте Управляющей организации и/или через рассылку посредством электронной связи (по заявлению Собственника).

9.5. Адрес для направления уведомлений, писем, счетов на оплату и прочей корреспонденции на имя Собственника от Управляющей организации: _____.

Направление корреспонденции по указанному адресу считается надлежащим уведомлением Собственника по всем направлениям деятельности Управляющей организации. В случае изменения указанного адреса собственник обязан сообщить управляющей организации новый адрес для корреспонденции в течение 3 (трех) календарных дней с момента изменения адреса. В случае непредоставления информации о смене адреса в Управляющую организацию, корреспонденция направленная по прежнему адресу считается надлежащим уведомлением.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Приложение № 1 Состав общего имущества МЖК «Идеал House».

10.2. Приложение № 2 Смета на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МЖК «Идеал House».

10.3. Приложение № 3 Смета на дополнительные услуги собственникам парковочных мест в МЖК «Идеал House».

10.4. Приложение № 4 Сведения о приборах учета.

10.5. Приложение № 5 Правила проведения строительно-ремонтных работ в МЖК «Идеал House».

10.6. Приложение № 6 Правила проживания в МЖК «Идеал House».

10.7. Приложение № 7 Периодичность оказания услуг и выполнения работ в МЖК «Идеал House».

Управляющая организация ООО «Хаус Комфорт»	Собственник
Местонахождение: 354054 Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, д. 92/5 ИНН 2320191703, КПП 231901001 Р/с _____ в _____ КПП _____ ОГРН 1112366004300 Генеральный директор _____	Паспорт серия _____ № _____ Выдан « _____ » _____ г. _____ Код подразделения _____ - _____ Адрес проживания: _____ Реквизиты свидетельства о праве собственности: Серия _____ № _____, выдано « _____ » _____ г. _____ _____ / _____

