

ДОГОВОР ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Новосибирск

«__» _____ 2017г.

_____,
именуемый в дальнейшем «Собственник», и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Авангард», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Дудниковой Татьяны Александровны, действующей на основании Устава, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

- 1.1. Стороны подтверждают, что на основании следующих документов:
- Свидетельство о государственной регистрации права _____.
Собственнику принадлежит доля в имущественном комплексе – жилом доме по адресу ул., _____, состоящая из двух частей:
- первая часть жилое (нежилое) помещение Собственника – ул. _____
 - вторая часть - доля в неделимой части имущественного комплекса, пропорциональная общей площади жилого (нежилого) помещения (части помещения) Собственника. Состав этой неделимой части определяется в соответствии со ст.36 п.1 Жилищного кодекса РФ.
- В дальнейшем, вся часть, находящаяся в собственности физ. лиц и организаций и общая неделимая часть имущественного комплекса называются совместно «Многоквартирный дом» (МКД).
- 1.2. **Управляющая компания** – Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Авангард» уполномоченная настоящим договором выполнять функции по управлению, содержанию и ремонту общего имущества. В отношениях с третьими лицами Управляющая компания действует от своего имени и за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту - МКД).
- 1.3. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности жилым (нежилым) помещением, находящимся в МКД. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества МКД.
- 1.4. **Многоквартирный дом** - единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенные на указанном участке жилые здания, иные объекты недвижимости и которые состоят из двух и более отдельных предназначенных для жилых или иных целей помещений, имеющих самостоятельные выходы, находящиеся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а другие части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности.
- 1.5. **Общее имущество в МКД** - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, в том числе межквартирные лестничные площадки,

лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, расположенные на указанном земельном участке.

1.6. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и имуществом Собственников является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен жилого/нежилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое (нежилое) помещение;
 - на системах горячего и холодного водоснабжения – первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков, приборов учета, запорно-регулирующих кранов, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
 - на системе канализации – точка соединения со стояком канализации;
 - на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке.
- Индивидуальный электросчетчик не является общим имуществом.

1.7. Действие настоящего Договора основывается на следующих правовых актах:

- 1.7.1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г.
- 1.7.2. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»
- 1.7.3. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
- 1.7.4. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»
- 1.7.5. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»
- 1.7.6. Иных нормативно-правовых актах, регулирующих сферу управления многоквартирными домами

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Управляющая компания, в соответствии с договором управления и Протоколом общего собрания собственников помещений дома, представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных

отношениях с ресурснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде. Управляющая компания, по поручению Собственника и в его интересах, обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, а Собственник обязуется оплатить стоимость оказанных работ и услуг Управляющей компании в соответствии с определенной сторонами договора ценой договора.

- 2.2. Услуги, оказываемые Управляющей компанией Собственнику согласно настоящему Договору, включают в себя:
 - 2.2.1. осуществление функций заказчика жилищно-коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) и заключение договоров с организациями и лицами, предоставляющими данные услуги;
 - 2.2.2. представление и защита интересов Собственника в органах государственной власти и управления, местного самоуправления в отношении общего имущества многоквартирного дома;
 - 2.2.3. обеспечение технического, санитарно-гигиенического и прочего необходимого обслуживания многоквартирного дома своим персоналом или с привлечением третьих лиц и организаций.
- 2.3. В целях исполнения настоящего Договора Собственник передает Управляющей компании право на управление МКД, предоставляя ему следующие полномочия:
 - 2.3.1. проведение конкурсов на обслуживание и ремонт многоквартирного дома;
 - 2.3.2. заключение договоров с подрядчиками от имени Управляющей компании, в интересах Собственника и за его счет;
 - 2.3.3. оплата услуг подрядчиков;
 - 2.3.4. применение санкций к подрядчикам, в случае нарушения ими договорных обязательств;
 - 2.3.5. осуществление сбора установленных платежей от Собственников помещений в многоквартирном доме;
 - 2.3.6. хранение документов, связанных с исполнением настоящего Договора;
 - 2.3.7. взыскание задолженности по оплате услуг, предоставляемых прочим Собственникам в многоквартирном доме, в том числе представительство в суде в интересах Собственников;

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Управляющая компания обязана:

- 3.1. Заключение с другими Собственниками в доме договоры управления многоквартирным домом, причем права и обязанности для других Собственников должны быть односторонними и равнозначны условиям настоящего Договора.
- 3.2. Обеспечить надлежащее качество предоставляемых услуг.
- 3.3. Обязать своих сотрудников обеспечить внимательное рассмотрение заявок Собственников, качественное и своевременное их исполнение.
- 3.4. Содержать многоквартирный дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями норм и правил эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

- 3.5. Обеспечить Многоквартирный дом необходимыми жилищными, коммунальными ресурсами и услугами.
- 3.6. Обеспечить техническое обслуживание МКД в соответствии со следующими функциональными обязанностями:
 - 3.6.1. планирование, организация технического обслуживания, работ по текущему и капитальному ремонту;
 - 3.6.2. организация аварийно-диспетчерского обслуживания;
 - 3.6.3. организация санитарного содержания МКД и придомовой территории;
 - 3.6.4. организация подготовки МКД к сезонной эксплуатации;
 - 3.6.5. проведение периодических технических осмотров и обследований МКД;
 - 3.6.6. составление перечня требуемых работ по ремонту и обслуживанию МКД и помещений, относящихся к общему имуществу.
- 3.7. Обеспечить управление МКД в следующем объеме:
 - 3.7.1. согласование ремонтных работ и производство изменений в общее имущество МКД;
 - 3.7.2. ведение технической документации;
 - 3.7.3. составление планов-графиков подготовки МКД к сезонной эксплуатации;
 - 3.7.4. организация контроля за расходованием всех видов ресурсов;
 - 3.7.5. проведение отбора подрядных организаций на обслуживание и ремонт общего имущества МКД;
 - 3.7.6. заключение договоров с подрядчиками и поставщиками, оплата их работ и услуг;
 - 3.7.7. применение санкций к подрядчикам и поставщикам, в случае нарушения ими договорных обязательств;
 - 3.7.8. организация диспетчерской службы по приему заявок от Собственников;
 - 3.7.9. учет договоров с Собственниками;
 - 3.7.10. осуществление сбора установленных платежей от Собственников;
 - 3.7.11. хранение документов, связанных с исполнением настоящего Договора;
 - 3.7.12. взыскание в установленном порядке задолженности по оплате услуг, предоставляемых Собственникам;
 - 3.7.13. ведение бухгалтерского учета по операциям, связанным с исполнением настоящего Договора;
 - 3.7.14. проведение финансовых операций, связанных с исполнением настоящего Договора;
 - 3.7.15. представление интересов Собственника в государственных, судебных и иных учреждениях по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.
- 3.8. Осуществлять контроль за соблюдением Собственниками/Арендаторами помещений в МКД их обязательств по использованию помещений и платежам.
Управляющая компания имеет право:
- 3.9. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Собственника или проживающих с ним лиц.
- 3.10. В случае просрочки Собственником установленных платежей, применять к должнику санкции и ограничения согласно законодательства РФ и настоящему Договору.
- 3.11. Контролировать и пресекать нелегитимное использование общего имущества, нанесение ему ущерба согласно решениям общих собраний собственников, органов управления МКД.
- 3.12. Согласовывать ведение ремонта или производство изменений в МКД и в его помещениях, в случае обнаружения нарушений установленного порядка

проведения работ и/или нарушений при оформлении разрешений на производство изменений в МКД и перепланировок, Управляющая компания обязана принять все меры (административные, судебные и т.п.) к нарушителям с целью соблюдения законодательства по вопросам ремонта, произведения изменений в МКД и перепланировок.

3.13. При возникновении в жилом/нежилом помещении Собственника аварийной ситуации, сопровождающейся следующими условиями:

- наличие аварии грозит повреждением имущества других Собственников или создает для других Собственников трудности в проживании;
- для устранения аварии необходимо проведение работ непосредственно в жилом/нежилом помещении Собственника;
- нет проживающих в помещении, отсутствуют сведения о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии; Управляющая компания вправе организовать комиссионный проход в жилое(нежилое) помещение для устранения аварии.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

Собственники обязаны:

- 4.1. Использовать жилое(нежилое) помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и иными правовыми актами РФ.
- 4.2. Обеспечить сохранность жилого(нежилого) помещения.
- 4.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого/нежилого помещения.
- 4.4. Возместить Управляющей компании расходы, связанные с исполнением им своих функций.
- 4.5. Своевременно и в полном размере осуществлять платежи по оплате услуг и возмещению расходов Управляющей компании.
- 4.6. Все платежи по дополнительному обслуживанию собственности Собственника и услугам, оказываемым ему обслуживающим персоналом Управляющей компании, производить на расчетный счет Управляющей компании, а также в кассу организации либо по бланкам строгой отчетности, согласно предоставленным платежным документам. За работы и услуги, оплаченные иными способами, всю ответственность за их качество и возможные негативные последствия несёт Собственник единолично.
- 4.7. При заключении данного Договора предоставить в 5-дневный срок Управляющей компании всю, необходимую для этого, документацию: копия свидетельства о собственности (договор на занимаемое помещение), акты и договора на установку персональных систем учета расхода воды и тепла, документы, подтверждающие право на льготы при оплате коммунальных услуг, и т.д.
- 4.8. Вносить дополнительную плату на производство улучшений или ремонта общего имущества МКД, если предложение о ведении таких работ поддержало большинство собственников помещений в МКД.
- 4.9. Выполнять правила проживания и пропускного режима на территории жилого комплекса, если принятие этих правил поддержало большинство Собственников соответственно.
- 4.10. Извещать Управляющую компанию об изменениях в количестве человек, фактически проживающих в жилом помещении Собственника в срок не позднее

5 дней с момента изменения. В случае если Собственник несвоевременно известил Управляющую компанию, то Собственник производит оплату согласно перерасчету, за весь период с момента начала фактического проживания дополнительных лиц с учетом штрафных санкций.

- 4.11. Извещать Управляющую компанию об изменении площади жилого (нежилого) помещения в срок не позднее 10 дней с момента изменения.
- 4.12. С целью получения уведомлений от Управляющей компании извещать последнего об изменении места постоянной (временной) регистрации собственника помещения в многоквартирном доме в течении 20 дней с момента таких изменений.
- 4.13. Извещать Управляющую компанию об изменениях в способах осуществления контактов с ним в срок 5 дней с момента изменения. В случае если Собственник своевременно не известил об изменении и это повлекло за собой дополнительные расходы Управляющей компании, то Собственник обязуется компенсировать эти дополнительные расходы.
- 4.14. Допускать в принадлежащее Собственнику жилое/нежилое помещение должностных лиц Управляющей компании или иных предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля. В случае если допуск не обеспечен, Собственник принимает на себя всю административную и материальную ответственность за возможные последствия.
- 4.15. Содержать принадлежащее Собственнику помещение с соблюдением действующих норм и правил и использовать помещение исключительно по назначению.
- 4.16. Не производить изменения (ремонт) в жилом/нежилом помещении без согласования с Управляющей компанией, при этом согласованию подлежат следующие работы и действия:
 - 4.16.1. перепланировка и переоборудование помещений, изменение их функционального назначения, демонтаж стен и перегородок;
 - 4.16.2. установка электробытовых приборов и устройств, ведущая к увеличению потребляемой мощности сверх допустимых пределов;
 - 4.16.3. замена или установка дополнительных секций (приборов) отопления;
 - 4.16.4. установка регулирующей и запорной арматуры;
 - 4.16.5. изменение схем учета поставки коммунальных ресурсов;
 - 4.16.6. слив теплоносителя из системы и приборов отопления;
 - 4.16.7. установка переговорных, охранных и запорных устройств в общей части МКД;
 - 4.16.8. прочие изменения, согласование которых следует из действующих норм и правил.
- 4.17. Во избежание солидарной ответственности за ущерб, возникающий по вине третьих лиц, согласовать с Управляющей компанией привлечение подрядных организаций, нанимаемых для производства работ в жилом/нежилом помещении, в том числе, передать Управляющей компании копии лицензий этих организаций, список работников и их паспортные данные, согласовать ход производственных работ.
- 4.18. Пригласить представителя Управляющей компании для приемки работ по изменению (ремонту) в помещении собственника.

- 4.19. Производить вывоз за свой счет крупногабаритного мусора при производстве изменений (ремонта) в помещениях. А также осуществлять уборку мест общего пользования после проведения ремонтных работ собственными силами, либо за дополнительную плату по договоренности с Управляющей компанией.
- 4.20. В случае продажи жилого/нежилого помещения, погасить все задолженности, произвести все взаиморасчеты с Управляющей компанией, внести все дополнительные взносы, установленные решениями общего собрания совета МКД и общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, известить нового приобретателя помещения о необходимости возмещения расходов Управляющей компании и других расходов на содержание и обслуживание общего имущества МКД.

Собственник имеет право:

- 4.21. Требовать надлежащего качества предоставляемых услуг.
- 4.22. Требовать от сотрудников Управляющей компании внимательного рассмотрения заявок, качественного и своевременного их исполнения.
- 4.23. Применять предусмотренные настоящим Договором санкции в случае отсутствия надлежащего качества предоставляемых услуг.
- 4.24. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании.
- 4.25. Вносить предложения по улучшению качества и безопасности проживания в МКД.

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ

- 5.1. Собственник обязуется известить Управляющую компанию в течение 10 дней о получении свидетельства о собственности на жилое/нежилое помещение или внесении в него изменений и передать Управляющей компании копию свидетельства и последующих изменений к нему.

6. СТОИМОСТЬ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ.

- 6.1. Коммунальные услуги горячего, холодного водоснабжения и отопления, и электроэнергии жилых и нежилых помещений оказываются Собственникам с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома. Стоимость данных услуг ежемесячно рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, установленных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, по тарифам действующим, согласно Постановлений утвержденных органами местного самоуправления – Департаментом по тарифам в НСО.
- 6.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается общим собранием собственников МКД, если не принято иное, путем утверждения сметы доходов и расходов. Размер платы устанавливается в рублях на метр квадратный площади, если не принято иное, принадлежащей Собственнику, исходя из данных о площади помещения указанных в свидетельстве о праве собственности на недвижимое имущество. Установленный размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома изменяется при принятии на ежегодном общем собрании сметы доходов и расходов МКД. В случае, если собственники на общем собрании не приняли решения об установлении размера платы на следующий календарный год, применяется размер платы действовавший в

календарном году, предшествующего года следующего периода, скорректированный на индекс инфляции, который опубликован в официальных источниках информации.

- 6.3. Размер взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома после принятия органом государственной власти субъекта (Новосибирская область) региональной программы проведения капитального ремонта и установления минимального размера взноса на капитальный ремонт, равен установленному минимальному размеру взноса. Собственники вправе на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме установить размер минимального взноса, превышающий установленный органом государственной власти субъекта.
- 6.4. Размер платы за работы и услуги, не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома и выполняемым (оказываемым) конкретному Собственнику устанавливаются Управляющей Компанией, как плата за дополнительные работы.
- 6.5. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за:
 - содержание и текущий ремонт общего имущества;
 - капитальный ремонт.

7. ПЕРЕДАЧА ПОКАЗАНИЙ ПРИБОРА УЧЁТА КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

- 7.1. Показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, установленных вне жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме, снимаются с помощью автоматизированной системы учета. Периодичность снятия показаний приборов учета не может быть чаще 1 раза в месяц и реже 1 раза в 6 месяцев. Снятие показаний приборов учета производится за период с 20 по 23 число расчетного месяца.
- 7.2. Показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, установленных внутри жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме производится Собственником (потребителем) помещения. Данные показания приборов учета Собственник обязан передавать в Управляющую Компанию не позднее 23 числа расчетного месяца.
- 7.3. Периодичность и порядок проведения Управляющей компанией проверок наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и их технического состояния, достоверности предоставленных Потребителем сведений о показаниях таких приборов учета распределителей осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

8. ВОЗМЕЩЕНИЕ РАСХОДОВ И ОПЛАТА УСЛУГ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

- 8.1. Собственник возмещает расходы и оплачивает услуги Управляющей компании на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых Управляющей компанией.
- 8.2. Платежный документ выставляется Собственнику не позднее 5 числа месяца следующего за месяцем оказания услуг. Платежный документ размещается Управляющей компанией, в почтовом ящике Собственника жилого помещения,

размещенном во входных группах многоквартирного дома, а для собственника нежилого помещения любым согласованным способом с Управляющей Компанией.

- 8.3. Оплату всех расходов и услуг в период эксплуатации Собственник производит ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг.
- 8.4. Оплата услуг Управляющей компании производится Собственником на основании выставленных платежных документов путем:
 - внесения наличных денег через терминалы оплаты или кассу в офисе Управляющей компании;
 - безналичной оплаты.
- 8.5. Предоставление отсрочки или рассрочки оплаты коммунальных услуг (в том числе погашения задолженности по оплате коммунальных услуг), за исключением случаев, указанных в пункте 72 Правил предоставления коммунальных услуг, осуществляется на основании соглашения, заключенного между Собственником и Управляющей компанией.
- 8.6. При приеме платы по Договору, банками и платежными системами с плательщика взимается комиссионное вознаграждение в размере от 1,5-3 %, в зависимости от использования услуги по платежам. Внесение платы в офисе Управляющей компании и внесение платы осуществляется Собственниками без уплаты комиссии.
- 8.7. Собственник вправе произвести опережающий платеж, который учитывается на его лицевом счете. Избыток средств учитывается при расчете очередного платежа.
- 8.8. Сумма поступившей в счет погашения задолженности за оказанные Управляющей компанией услуги оплаты распределяется пропорционально указанным в платежном документе видами коммунальных услуг, платой за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и другими услугами. Частичная оплата одной (нескольких) указанной в платежном документе работ (услуг) при одновременной неоплате остальных работ (услуг) невозможна.
- 8.9. В случае несвоевременной оплаты оказанных Управляющей компанией услуг, с Собственника взимается пени в размере, установленным действующим законодательством.

9. ПРИОСТАНОВКА И ОГРАНИЧЕНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

- 9.1. Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляется в порядке и по основаниям, указанным в Правилах предоставления коммунальных услуг.
- 9.2. В случае невыполнения Собственником п.4.9. настоящего договора и отсутствия у Управляющей компании сведений об адресе постоянной (временной) регистрации Собственника в многоквартирном доме Собственник считается надлежащим образом, извещенным о планируемом ограничении предоставления коммунальных услуг после направления ему письменного уведомления заказным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества (помещения в многоквартирном доме).

10. ОСМОТР ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ВНУТРИ ПОМЕЩЕНИЯ СОБСТВЕННИКА.

- 10.1. В соответствии с п.14 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, осмотр общего имущества многоквартирного дома, расположенного внутри жилого (нежилого) помещения, принадлежащего Собственнику, производится как Собственником, так и ответственными лицами, являющимися должностными лицами управляющей компании.
- 10.2. Собственник обязан допускать представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД, в заранее согласованное с Управляющей компанией время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев в следующем порядке:
- а) Управляющая компания направляет Собственнику способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, или вручает под роспись письменное извещение с предложением сообщить об удобных для Собственника дате (датах) и времени допуска представителя Управляющей компании для совершения осмотра и разъяснением последствий бездействия Собственника или его отказа в допуске Управляющей компании;
 - б) Собственник обязан в течение 7 календарных дней со дня получения указанного извещения сообщить Управляющей компании способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения (заказное письмо с уведомлением, телеграмма, передача письменного сообщения в офис Управляющей компании, звонок в диспетчерскую службу УК), об удобных для Собственника дате (датах) и времени в течение последующих 10 календарных дней, когда Собственник может обеспечить допуск Управляющей компании в занимаемое им жилое или нежилое помещение для проведения осмотра оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД. Если Собственник не может обеспечить допуск Управляющей компании в занимаемое им жилое/нежилое помещение по причине временного отсутствия, то он обязан сообщить Управляющей компании об иной возможной дате (датах) и времени допуска для проведения осмотра;
 - в) при невыполнении Собственником обязанности, указанной в подпункте «б» настоящего пункта, Управляющая компания повторно направляет Собственнику письменное извещение в порядке, указанном в подпункте «а» настоящего пункта, а Собственник обязан в течение 7 календарных дней со дня получения такого извещения сообщить Управляющей компании способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения Управляющим (заказное письмо с уведомлением, телеграмма, передача письменного сообщения в офис Управляющей компании, звонок в диспетчерскую службу Управляющей компании), информацию, указанную в подпункте «б» настоящего пункта;
 - г) Управляющая компания в согласованные с Собственником в соответствии с подпунктом «б» или «в» настоящего пункта дату и время обязан провести осмотр оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, составить акт осмотра и передать 1 экземпляр акта Собственнику. Акт осмотра подписывается Управляющей компанией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта – Управляющей компанией и двумя незаинтересованными лицами;

д) если Собственник не ответил на повторное уведомление Управляющей компании либо 2 и более раза не допустил Управляющую компанию в занимаемое им жилое или нежилое помещение в согласованные Собственником дату и время и при этом в отношении Собственника, проживающего в жилом помещении, у Управляющей компании отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом помещении, Управляющая компания составляет акт об отказе в допуске к осмотру оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД. Акт об отказе в допуске Управляющей компании к осмотру оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД, расположенного в помещении Собственника, подписывается Управляющей компанией и Собственником, а в случае отказа Собственником от подписания акта – Управляющей компанией и двумя незаинтересованными лицами. В акте указываются дата и время прибытия Управляющей компании для проведения осмотра оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД, причины отказа Собственника в допуске Управляющей компании к осмотру (если Собственник заявил Управляющей организации о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) Собственника, препятствующих Управляющей компании в проведении осмотра. Управляющая компания обязан передать 1 экземпляр акта Собственнику;

е) Управляющая компания обязана в течение 10 дней после получения от Собственника, в отношении которого оставлен акт об отказе в допуске к осмотру к осмотру оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, заявления о готовности допустить Управляющую компанию в помещение для осмотра, составить акт осмотра и передать 1 экземпляр акта Собственнику. Акт осмотра подписывается Управляющей компанией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта – Управляющей компанией и двумя незаинтересованными лицами.

10.3. Собственник обязан по мере необходимости допускать представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

10.4. Собственник, не обеспечивший допуск представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Если, согласно решению общего собрания собственников помещений дома, будет избран иной способ управления или заключен договор с иной управляющей компанией, это может являться основанием для одностороннего

расторжения настоящего Договора по инициативе любой из Сторон. Однако расторжение Договора возможно только с даты, когда новый управляющий заключит договора на жилищное, коммунальное и техническое обеспечение МКД с третьими лицами и произведёт все расчеты с предыдущей Управляющей компанией.

- 11.2. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет сбор, хранение, обработку, передачу и уничтожение персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются условиями настоящего Договора.
- 11.3. Привлечение Управляющей организации для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 12.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и предусмотренную настоящим Договором.
- 12.2. Управляющая организация не несёт материальной ответственности и не возмещает Собственникам убытки полностью или частично и не компенсирует причинённый реальный ущерб их имуществу, если возникли в результате:
 - стихийных бедствий;
 - аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации;
 - умышленных или неосторожных действий Собственников многоквартирного дома;
 - гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д.
- 12.3. В случае долговременного нарушения сроков платежей Управляющая организация вправе отключить квартиру Собственника от инженерного обеспечения в соответствии с порядком, изложенным в законодательных и нормативных документах, а также обратиться в суд с иском о погашении задолженности.
- 12.4. В случае просрочки внесения Собственником платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества Управляющая организация начисляет пенью в соответствии с пунктом 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 12.5. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
- 12.6. В случае причинения Собственником или лицами, проживающими совместно с ним, либо третьими лицами, посещающими помещение Собственника вреда объектам общего пользования в МКД или имуществу других Собственников в МКД, Акт о нанесении вреда составляется представителем Управляющей

компании с участием общественности и Собственника. Собственник возмещает причиненный вред в полном объеме. Возмещение Собственником вреда, причиненного общему имуществу МКД, производится в пользу Управляющей компании.

13. Разрешение споров

- 13.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путём переговоров.
- 13.2. В случае не достижения согласия в результате переговоров, указанные разногласия и спорные вопросы разрешаются в соответствии с действующим законодательством в претензионном (досудебном) порядке. Срок ответа на претензию устанавливается 15 календарных дней с момента получения.
- 13.3. При отклонении претензии полностью или частично либо неполучении ответа в установленные для её рассмотрения сроки потерпевшая Сторона вправе предъявить иск в суд.
- 13.4. Настоящий Договор действует с 01.01.2017г. по 31.12.2017г.
- 13.5. Стороны имеют право по взаимному соглашению расторгнуть или изменить настоящий Договор в установленном законе порядке.
- 13.6. Действие настоящего Договора автоматически продлевается на каждый следующий календарный год, если одна из Сторон не известит другую Сторону о расторжении за 30 дней до окончания действия Договора.

14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 14.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

Реквизиты и подписи сторон

Собственник:

Телефон:

_____/_____/

Исполнитель:

ООО УК «Авангард»

Адрес местонахождения:

630005, г. Новосибирск,
ул. О. Жилиной 33, оф.11.

ИНН 5405277610, КПП
540601001 р/с

40702810956240013317 в

Филиале Муниципальный
ПАО банк «Открытие» г.
Новосибирск

к/с 30101810250040000867

БИК 045004867

Тел. 383-299-37-31

Директор _____
/Дудникова Т.А./

