

ДОГОВОР № УК-Я-___
управления жилым домом

г. Пермь

_____ г.

ЗАО «Амбер-стройсервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Надымова Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Собственники помещений жилого дома № _____ по ул. Виноградской г. Перми**, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения. Понятия и определения.

1.1. **ЖК «Янтарный»** - жилой комплекс «Янтарный», расположенный в квартале 92 жилого района Ново-Бродовский в Свердловском районе г.Перми на территории земельного участка с кадастровым номером 59:01:50 1 0092:0001 площадью 75484,94 кв.м., состоящий в соответствии с проектной документацией из 11 блокированных домов (68 квартир) и 24 одноквартирных домов общей площадью помещений 21332 кв.м. (указанные параметры могут быть откорректированы Застройщиком в процессе строительства).

1.2. **Помещение** – жилое помещение, квартира в блокированном жилом доме или одноквартирный жилой дом, расположенные на территории ЖК «Янтарный».

1.3. **Приквартирный участок** - земельный участок, примыкающий к Помещению, включающий пятно застройки Помещения, с непосредственным выходом на него из Помещения, в границах и площадью, указанных в правоустанавливающих документах на Помещение (договорах участия в долевом строительстве, купли-продажи, инвестирования).

1.4. **Общее имущество** – расположенное на территории ЖК «Янтарный» имущество собственников на праве общей долевой собственности либо ином вещном праве, в соответствии с жилищным законодательством РФ, в том числе коммуникации и иные объекты, обслуживающие более одного Помещения (квартиры или одноквартирного жилого дома).

Общим имуществом, в отношении которого Управляющая организация осуществляет обязанности, установленные настоящим договором является:

- ограждение территории жилого комплекса;
- помещение охраны;
- внутриквартальные проезды, тротуары (за исключением проездов и тротуаров на приквартирных участках);
- элементы озеленения: газоны, зеленые насаждения (за исключением расположенных на приквартирных участках);
- пруд с пляжем, беседка;
- детская площадка с детским игровым комплексом;
- спортивные площадки;
- наружные внутриквартальные подземные сети электроснабжения 0,4 кВ;
- наружные внутриквартальные сети газоснабжения низкого давления;
- наружные внутриквартальные подземные сети водоснабжения;
- наружные внутриквартальные подземные сети канализации
- наружные внутриквартальные сети дренажной и ливневой канализации;
- сети внутриквартальные наружного освещения;
- наружные внутриквартальные подземные сети охранно-пожарной сигнализации и оборудование ОПС;
- сети системы видеонаблюдения, оборудование системы видеонаблюдения;
- площадки, предназначенные для временного складирования и хранения твердых бытовых отходов;
- пожарный резервуар.

1.5. **Управляющая организация** – юридическое лицо, уполномоченное Собственниками на выполнение функций по управлению Общим имуществом Собственников, обеспечению условий по надлежащему содержанию Общего имущества и предоставлению коммунальных услуг.

1.6. **Собственник** – лицо, владеющее на праве собственности Помещением в ЖК «Янтарный». Собственник Помещения в соответствии с жилищным законодательством несет бремя содержания данного Помещения и Общего имущества.

К Собственникам относятся также лица, не зарегистрировавшие в установленном законом порядке право собственности на Помещение, но имеющие право на его оформление в соответствии с правоустанавливающими документами (договорами участия в долевом строительстве, инвестирования, купли продажи, уступки права требования (цессии) и т.п.).

Члены семьи Собственника жилого Помещения имеют право пользования Помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его

семьи. Члены семьи Собственника жилого Помещения обязаны использовать данное Помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся Помещением на основании договора или соглашения с Собственником Помещения, либо на ином законном основании (далее – «**Пользователь**»), при проживании в Помещении имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого договора или соглашения, которое не должно в этой части противоречить условиям настоящего договора.

1.7. **Застройщик** – юридическое лицо, осуществляющее на основании утвержденной проектной и разрешительной документации комплексную застройку ЖК «Янтарный» блокированными и многоквартирными жилыми домами (ООО «Амбер-строй», ИНН 5902138817, адрес: 614022, г.Пермь, ул.Мира, 45а, тел. 227-44-00), включая обеспечение строительства жилого дома, в котором расположено Помещение Собственника.

1.8. **Исполнители (поставщики)** – организации различных форм собственности или индивидуальные предприниматели, с которыми Управляющая организация на возмездной основе заключает договоры по предоставлению (оказанию) Собственникам работ (услуг) по содержанию Общего имущества, водоснабжению, водоотведению (предоставление услуг канализации), электроснабжению, газоснабжению. Исполнителем услуг может являться Управляющая организация.

Собственник вправе самостоятельно (напрямую) заключить договоры на поставку коммунальных ресурсов: электрической энергии, газа с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

1.9. **Доля Собственника** в праве на Общее имущество и в плате за управление и содержание Общего имущества рассчитывается как отношение площади Помещения, находящегося в его собственности, к общей площади введенных в эксплуатацию жилых Помещений ЖК «Янтарный» (7503,4 кв.м. – на дату подписания настоящего договора). В случае изменения проектной площади в ходе фактической застройки ЖК «Янтарный» в расчет включается откорректированная общая площадь. Перерасчет производится не чаще, чем один раз в год при утверждении на общем собрании Собственников Расчета затрат на управление и содержание Общего имущества ЖК «Янтарный» на соответствующий год.

2. Предмет договора

2.1. Цель заключения настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания Общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг Собственникам и иным гражданам, пользующимся Помещениями в ЖК «Янтарный».

2.2. По настоящему договору Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства по организации оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества, обеспечению Помещений коммунальными услугами (по водоснабжению, водоотведению (предоставлению услуг канализации), электроснабжению, газоснабжению).

2.3. Управляющая организация осуществлять деятельность, являющуюся предметом настоящего договора, в соответствии с решениями общего собрания Собственников. Решения общего собрания Собственников должны быть правомерными (основанными на нормах действующего законодательства РФ), осуществимыми и конкретными.

В случае отсутствия решения общего собрания Собственников, Управляющая организация действует по своему усмотрению в соответствии со сложившимися обстоятельствами.

Управляющая организация вправе отступить от решений общего собрания Собственников, если по обстоятельствам дела это необходимо в интересах Собственников и Управляющая организация не смогла предварительно запросить Собственников либо не получила в разумный срок ответа на свой запрос. Управляющая организация обязана уведомить Собственников о допущенных отступлениях, как только уведомление стало возможным.

2.4. В отношениях с третьими лицами Управляющая организация действует без доверенности от имени Собственников на основании настоящего договора.

2.5. Действия (услуги) по управлению, содержанию Общего имущества, обеспечению коммунальными услугами, в том числе включают:

- содержание и ремонт Общего имущества;
- обеспечение Собственников коммунальными услугами: водоснабжения, водоотведения (услугами канализации), электроснабжения мест общего пользования, газоснабжения, в том числе путем заключения от их имени и за счет Собственников договоров поставки соответствующих коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями в целях бытового потребления соответствующих услуг Собственниками Помещений,

- хранение и ведение технической документации Общего имущества,
- обеспечение и организация охраны территории ЖК «Янтарный» (охрана Помещений осуществляется на основании отдельных договоров, заключенных Собственниками с охранной организацией),
- осуществление контроля за выполнением работ по содержанию и ремонту Общего имущества, в т.ч. организациями, осуществляющими работы по договору подряда или возмездного оказания услуг,
- консультирование собственников по вопросам пользования Помещениями, использования Общего имущества,
- подготовка предложений о проведении работ по текущему и капитальному ремонту.
- организационно методическая помощь при проведении годовых общих собраний Собственников помещений.
- иные, услуги по управлению ЖК «Янтарный».

2.5.1. Собственники на период не более одного года утверждают на общем собрании Собственников помещений Расчет затрат на управление и содержание Общего имущества ЖК «Янтарный», установленных Приложением № 2 к настоящему договору.

2.5.2. Управляющая организация оказывает услуги по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Расчетом затрат на управление и содержание Общего имущества ЖК «Янтарный», определяемых Приложением № 2 к настоящему договору. Изменения в указанные перечни услуг, работ вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

2.6. Текущий ремонт Общего имущества производится по решению общего собрания Собственников для предотвращения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей Общего имущества или его отдельных элементов. Перечень и объемы работ по текущему ремонту Общего имущества утверждаются ежегодно на общем собрании Собственников, либо согласовываются сторонами с подписанием дополнительного соглашения к настоящему договору.

2.7. Если физический износ какого-либо объекта Общего имущества достигнет установленного законодательством Российской Федерации о техническом урегулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не будет обеспечивать безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц (что подтверждается предписанием, выданным органами власти, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда), Собственники обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

Факт достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности устанавливается Управляющей организацией с отражением этого факта в акте осмотра, а также органами власти, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными правовыми нормативными актами Российской Федерации.

Капитальный ремонт Общего имущества проводится по решению общего собрания Собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов Общего имущества.

В решении о проведении капитального ремонта Собственники вправе также предусмотреть замену элементов Общего имущества при необходимости устранения их морального износа.

2.8. Осуществляя услуги по управлению и содержанию Общего имущества по настоящему договору, Управляющая организация вправе оказывать Собственникам, владельцам и Пользователям Помещений также услуги, работы, связанные с содержанием и ремонтом Помещений Собственников, а также личных приквартирных участков – по отдельным заявкам по установленным Управляющей организацией ценам, тарифам.

2.9. Управляющая организация вправе оказывать Собственникам иные услуги.

3. Обязанности сторон

3.1. Собственники и Пользователи Помещений на других законных основаниях обязаны:

3.1.1. Использовать Помещения для проживания граждан, иные находящиеся в собственности помещения, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных жилищным законодательством РФ. Обеспечивать надлежащее содержание Помещения в соответствии с требованиями жилищного законодательства РФ, настоящего договора и приложений к нему.

3.1.2. Обеспечивать надлежащее содержание Общего имущества путем заключения настоящего договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решениями общих собрания Собственников.

Поддерживать Общее имущество в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей (Собственников и Пользователей Помещений), установленные законодательством РФ правила пользования жилыми помещениями, а также Правила проживания в жилом комплексе «Янтарный», установленные Приложением № 1 к настоящему договору.

3.1.3. При неиспользовании Помещения, а также в случае временного отсутствия сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в Помещение Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов, в том числе в случае необходимости устранения аварийных ситуаций.

3.1.4. Предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на Помещение или иные документы, подтверждающие право пользования Помещением.

3.1.5. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на придомовых участках и Общей территории домашних скот, птиц и пчел. При содержании домашних животных в Помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне Помещения Собственника – хозяина животных. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на территории ЖК «Янтарный».

3.1.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств. Не загромождать посторонними предметами запасные выходы, проходы и т.п. Не хранить в Помещении, придомовой территории и местах Общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Выполнять другие требования и нормы законодательства о пожарной безопасности.

Не превышать предельно допустимой (нормативной) электрической нагрузки Помещения, установленной в технической, проектной, исполнительной документацией на жилой дом. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.

3.1.7. Содержать и поддерживать Помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт Помещения и указанного оборудования.

Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче Помещений или конструкций Помещений и Общего имущества, захламлению и загрязнению территории ЖК «Янтарный». Обеспечить бережное отношение к инженерным сетям, препятствовать их возможному повреждению.

3.1.8. При обнаружении неисправностей в работе оборудования ЖК «Янтарный», немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации и соответствующим обслуживающим организациям.

Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, в т.ч. на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, а на срок более 2 (двух) дней – и на приквартирных участках. При проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и, или перепланировке Помещения вывоз крупногабаритных и строительных отходов Собственники осуществляют за свой счет. Места временного складирования и хранения такого мусора должны быть согласованы с Управляющей организацией.

3.1.9. Вносить плату за управление и содержание Общего имущества соразмерно доле Собственника в праве на Общее имущество в соответствии с установленным в Приложении № 2 расчетом.

Вносить плату за коммунальные услуги в соответствии с установленными в Приложении № 2 тарифами.

Указанные в настоящем пункте платы вносятся ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.10. Соблюдать следующие требования:

а) при использовании и эксплуатации Помещения и приквартирного участка соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования законодательства Российской Федерации;

б) не производить перенос инженерных сетей на приквартирном участке и иных территориях ЖК «Янтарный»;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины

мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

г) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на Помещение Собственника, без согласования с Управляющей организацией;

д) не допускать выполнение работ и совершение других действий, приводящих к порче конструкций жилых домов и иных строений и сооружений, а также порче зеленых насаждений, загрязнению пруда;

е) обеспечивать использование и содержание Помещения и приквартирного участка (а при необходимости – ремонт и перепланировку Помещения) с соблюдением установленных нормативных и технических требований без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других Собственников, владельцев соседних участков и третьих лиц;

ж) согласовать с Управляющей организацией установку индивидуальных ограждений, постройку на приквартирном участке архитектурных малых форм и других строений;

з) при устройстве на территории приквартирного участка декоративного забора, беседки, теплицы, а также при посадке деревьев обеспечить сохранность инженерных коммуникаций, соблюдение требований, установленных законодательством, Управляющей организацией, а также соблюдение прав владельцев соседних приквартирных участков и третьих лиц;

и) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами люки подземных коммуникаций;

к) не допускать производства работ или совершения иных действий, приводящих к порче Общего имущества;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения.

3.1.11. Собственники и Пользователи Помещений также обязуются:

- осуществлять пользование территорией и Общим имуществом ЖК «Янтарный» в соответствии с соглашениями всех Собственников помещений ЖК «Янтарный» с соблюдением их прав и законных интересов, установленных гражданским и жилищным законодательством, настоящим договором и Правилами проживания в жилом комплексе «Янтарный», установленные в Приложение № 1 к настоящему договору;

- обеспечить бережное отношение и сохранность Общего имущества (в т.ч. инженерных сетей (сетей газоснабжения, электроснабжения, наружного освещения, водоснабжения, хозяйственной канализации, дренажной, ливневой канализации, и иных сетей, необходимых для жизнеобеспечения зданий и сооружений на территории ЖК «Янтарный», в т.ч. проложенных по Приквартирным участкам), препятствовать его возможному повреждению.

- содействовать Управляющей организации или Исполнителям (коммунальным службам, подрядчикам) при раскопках и иных действиях для устранения аварий и их последствий при возникновении (обнаружении) поломки, обрыва, протечки инженерных сетей.

- обеспечить выполнение отделочных, ремонтных и иных работ в Помещении с учетом требований законодательства РФ по пожарной безопасности, включая отделку мансарды негорючими материалами. Любое изменение конструктивных элементов, а также размещение в квартире каминов, саун должно производиться с соблюдением требований пожарной, санитарно-эпидемиологической безопасности иных нормативно-технических требований, установленных действующим законодательством РФ, за нарушение которых Собственник несет личную ответственность, и с предварительным информированием Управляющей организации.

- предоставить доступ в Помещение в заранее согласованное время работников Управляющей организации, а также специалистов иных компаний, имеющих право на проведение работ на системах электро-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов зданий, проведения необходимых ремонтных работ, технического обслуживания, в том числе для контроля достоверности показаний приборов учета, используемых при начислении оплаты за коммунальные услуги, а также контроля за их эксплуатацией - не чаще, чем один раз в месяц. Для ликвидации аварий предоставить доступ в Помещение в любое время.

3.1.12. При нанесении Собственником лично или лицами, проживающими с ним совместно, его гостями и работниками ущерба имуществу других Собственников (участников долевого строительства, инвесторов), либо Общему имуществу, Собственник обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб или возместить стоимость устранения нанесенного ущерба.

3.1.13. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправностей сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров коммунальных услуг, ведущих к

нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности Собственника и иных лиц.

3.1.14. Соблюдать требования других статей настоящего договора.

3.2. Управляющая организация обязуется:

3.2.1. За счет средств, оплаченных Собственниками помещений и начисляемых в соответствии с Расчетом затрат на управление и содержание Общего имущества ЖК «Янтарный» (Приложение № 2 к настоящему договору), добросовестно, надлежащим образом осуществлять функции по управлению, содержанию, текущему ремонту, техническому обслуживанию Общего имущества, обеспечению Помещений коммунальными услугами в пределах полномочий, предоставленных настоящим договором и решениями общих собраний Собственников.

3.2.2. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению и содержанию Общего имущества по настоящему договору с момента его подписания и обеспечить:

- надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества,
- осуществление контроля за качеством ремонтных работ, технического обслуживания и санитарного содержания Общего имущества и территории ЖК «Янтарный», в т.ч. при выполнении соответствующих работ подрядными организациями;

- контроль за своевременным внесением Собственниками установленных на общем собрании Собственников обязательных платежей и взносов, в т.ч. за услуги по управлению и содержанию Общего имущества ЖК «Янтарный»;

- составление смет доходов и расходов на соответствующий год (Расчетов затрат на управление и содержание Общего имущества ЖК «Янтарный») и отчетов о финансово-хозяйственной деятельности,

- ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности по управлению ЖК «Янтарный»,

3.2.3. Организовать заключение с ресурсоснабжающими организациями договоров на поставку коммунальных ресурсов, необходимых для жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, обеспечить необходимое для комфортного проживания качество коммунальных ресурсов (при условии использования Помещений по назначению).

Принимать меры к устранению недостатков качества коммунальных услуг, а если эти недостатки произошли по вине Управляющей организации устранять их в течение предельных сроков их устранения, установленных настоящим договором, а при невозможности – в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.4. Для принятия решений на общем собрании Собственников вносить предложения о размере расходов на текущий и капитальный ремонт Общего имущества, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.2.5. Обеспечить своевременное (не позднее, чем за 1 календарный день до предстоящего отключения) информирование Собственников и Пользователей Помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, а также в течение 3-х часов с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

3.2.6. Своевременно подготавливать Общее имущество к эксплуатации в соответствующих сезонных условиях.

3.2.7. В порядке, установленном настоящим договором, направлять Собственникам и Пользователям Помещений платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

Производить начисление платы за управление и содержание Общего имущества и коммунальные услуги, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» и иных нормативных правовых документов, регулирующих деятельность, связанную с обработкой персональных данных, с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, учитывая, что обработка персональных данных осуществляется в целях исполнения настоящего договора, одной из сторон которого являются субъекты персональных данных – Собственники и Пользователи Помещений на других законных основаниях по настоящему договору.

Подписав настоящий договор, Собственники и Пользователи Помещений подтверждают, что дают согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» и иными нормативными правовыми документами, регулирующими деятельность, связанную с обработкой персональных данных.

3.2.8. Рассматривать в течение 20 дней жалобы и заявления Заказчиков, касающиеся

предоставления услуг по содержанию и ремонту Общего имущества и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.2.9. Представлять общему собранию Собственников ежегодный отчет о выполнении настоящего договора за отчетный год в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

3.2.10. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением жилым домом документы вновь выбранной управляющей организации, а в случае непосредственного управления, собственнику указанному в решении общего собрания Собственников или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в таком доме.

3.2.11. Оказывать методическую и организационную помощь в проведении общих собраний Собственников помещений жилого дома. Расходы Управляющей организации, связанные с осуществлением указанной в настоящем пункте деятельности, покрываются (компенсируются) из дополнительно взимаемых на эти цели средств Собственников, или средств, поступающих в счет оплаты услуг по управлению и содержанию Общего имущества.

4. Права сторон

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Пользоваться Общим имуществом, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г.Перми норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

4.1.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку Помещения, переустановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.1.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на Помещение, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативно-правовыми актами.

4.1.5. Контролировать качество выполняемых Управляющей организацией обязательств по настоящему договору в соответствии с условиями настоящего договора.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору в зависимости от фактического состояния Общего имущества, объема поступивших средств, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и иные необходимые разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту Общего имущества.

4.2.2. Предъявлять к оплате Собственнику, Пользователю Помещения оказанные услуги, взимать плату за услуги управления и содержания Общим имуществом, коммунальные услуги, взыскивать с Собственников, Пользователей Помещений, не добросовестно выполняющих обязанности по оплате, установленной настоящим договором сумму задолженности оплаты, иных установленных общим собранием Собственников платежей и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

В случае имеющейся задолженности платы за услуги управления и содержания Общего имущества и коммунальные услуги за период более 3 (трех) месяцев, поручить соответствующему Исполнителю (поставщику) произвести необходимые действия по ограничению и, или отключению электроснабжения, газоснабжения и иных коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику, Пользователю Помещения в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.2.3. Осуществить капитальный ремонт Общего имущества в объеме и в сроки, определенные решением общего собрания Собственников, принятым в течение срока действия настоящего договора, в пределах средств, перечисленных Собственниками помещений Управляющей организации на капитальный ремонт. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение участников общего собрания Собственников.

4.2.4. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием Собственников, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья людей, проживающих в ЖК «Янтарный», устранения аварий и их последствий или угрозы наступления ущерба Общему имуществу, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников в разумные для исполнения этой обязанности сроки. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от Собственников в счет оплаты услуг по управлению и содержанию Общего имущества, иных установленных общим собранием Собственников платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и

ремонт общего имущества в т.ч. по капитальному ремонту. Информирование Собственников осуществляется путем размещения соответствующей информации, объявлений в доступном и удобном для обозрения месте.

4.2.5. При обнаружении поломки, обрыва, протечки инженерных сетей, проложенных на территории ЖК «Янтарный», в том числе на приквартирном участке, Управляющая организация (или соответствующие Исполнители) вправе производить раскопки и иные действия для устранения аварий и их последствий с соответствующим уведомлением Собственников и обязательным восстановлением благоустройства территории, за счет лица по чьей вине произошло нарушение работоспособности инженерных сетей.

4.2.6. Требовать доступа в Помещение и на приквартирный участок Собственника в заранее согласованное время работников Управляющей организации, а также специалистов иных компаний, имеющих право на проведение работ на системах электро-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов зданий, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, технического обслуживания, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.7. Взыскивать в установленном порядке возмещение убытков, понесенных по вине Собственников, Пользователей Помещений.

4.2.8. По вопросам, связанным с управлением, содержанием, эксплуатацией и ремонтом Общего имущества ЖК «Янтарный» представлять интересы Собственника перед третьими лицами в судебных и иных инстанциях.

4.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

4.3. Собственникам и Пользователям Помещений запрещается:

4.3.1. Устанавливать, подключать и использовать приборы, машины, оборудование с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках общедомовых инженерных систем.

4.3.2. Устанавливать, подключать и использовать регулируемую и запорную арматуру, приборы, машины, оборудование, в том числе электробытовые в нарушение требований соответствующих инструкций по эксплуатации и мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования, указанную в требованиях соответствующих нормативно-технических документах.

4.3.3. Без согласования с Управляющей организацией присоединяться к наружным инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих или индивидуальных приборов учета.

4.3.4. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

4.3.5. Осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов, т.е. нарушать установленный в жилом доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещения Собственников и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией.

4.3.6. Производить выполнение работ или совершать другие действия, приводящие к порче конструкций здания жилого дома, его инженерных сетей и инженерного оборудования, загрязнению и приквартирной территории, ухудшению Общего имущества.

4.3.7. Производить переустройство и, или перепланировку Помещений без согласования с Управляющей организацией, уполномоченными на то органами государственной власти, местного самоуправления, предприятиями, организациями, осуществляющими связанную с переустройством и перепланировкой деятельность на основании соответствующих разрешительных документов.

4.3.8. Загромождать подходы к инженерному оборудованию и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и, или отходами пути эвакуации и сопряженные с ними помещения, места общего пользования.

4.3.9. Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования.

5. Цена договора. Порядок расчетов

5.1. Цена настоящего договора определяется ежегодно на общем собрании Собственников, устанавливается в размере стоимости услуг по управлению и содержанию Общего имущества путем утверждения Расчета затрат на управление и содержание Общего имущества ЖК «Янтарный» и коммунальных услуг, в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору и распространяется на правоотношения не более одного календарного года с момента принятия расчета.

В случае если Собственниками помещений жилого дома на общем собрании будет принято решение об изменении условий Приложения № 2 к настоящему договору до истечения срока их действия, такие изменения оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору. Со стороны Собственников такие соглашения подписывает уполномоченный общим собранием Собственников помещений жилого дома представитель.

5.2. При принятии Собственниками Помещений решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту Общего имущества либо по осуществлению капитальных вложений в Общее имущество, стоимость соответствующих работ, период их выполнения, порядок их оплаты утверждается на общем собрании Собственников, финансируются такие работы отдельно за счет целевых взносов Собственников.

5.3. Размеры платы за услуги по управлению и содержанию Общего имущества и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

В случае, если Собственники на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за услуги управления, содержания Общего имущества, Управляющая организация в соответствии с ч.4 ст.158 ЖК РФ применяет для расчета размера такой платы установленные органами местного самоуправления размеры, исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные решением общего собрания Собственников помещений перечни услуг и работ, выполняемых Исполнителями, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

5.4. Размер платы за услуги управления, содержания Общего имущества и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт Общего имущества определяется на общем собрании Собственников Помещений, которое проводится в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ. Размер платы за услуги управления, содержания Общего имущества и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт Общего имущества определяется с учетом предложений Управляющей организации, указанных в Приложении № 2 и устанавливается на период не более одного года с момента его принятия. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех Собственников помещений.

5.5. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение (услуги канализации), электроснабжение, газоснабжение Помещений.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными Исполнителями на основании тарифов, установленных государственными, муниципальными и иными уполномоченными органами. Установленные на момент подписания настоящего договора тарифы указаны в Приложении № 2 к настоящему договору.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги определяется:

- на основании показаний общих приборов учета, индивидуальных приборов учета на вводе в Помещение;

- при отсутствии индивидуальных приборов учета у Собственника помещения – по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ.

5.8. При изменении размера платы, в связи с принятием соответствующих решений об изменении тарифов, нормативов потребления, норм накопления, иных влияющих на изменение размера платы показателей, уполномоченными на то органами государственной власти, местного самоуправления и иными уполномоченными органами на территории Пермского края, в период действия настоящего договора, заключение дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты размера платы за содержание и ремонт Общего имущества и коммунальные услуги не требуется.

Управляющая организация уведомляет (оповещает) Собственников об изменении размеров платы за содержание и ремонт Общего имущества, коммунальные услуги не позднее 10 дней с даты введения их в действие уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления на территории Пермского края. Уведомление (информирование) Собственников, пользователей Помещений на других законных основаниях, производится путем размещения соответствующей, объявлений в доступном и удобном для обозрения месте.

Предъявляемая на оплату счет-квитанция с размещенной информацией о размерах платы за содержание и ремонт Общего имущества и коммунальные услуги, является надлежаще оформленным уведомлением Собственников о внесенных изменениях в размер платы в расчетном периоде.

5.9. Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг по газоснабжению, электроснабжению Помещений в случае, если договоры на поставку таких услуг заключены Собственниками непосредственно с соответствующими поставщиками - ресурсоснабжающими

организациями.

5.10. Плата по настоящему договору вносится Собственником, пользователем Помещения на других законных основаниях на расчетный счет или в кассу Управляющей организации до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) на основании предъявляемых Собственником, Пользователям Помещений Управляющей организацией платежных документов.

5.11. Форма и содержание указанных платежных документов определяются Управляющей организацией. В качестве платежных документов Управляющая организация вправе использовать счета-квитанции на оплату услуг на весь период их оказания, устанавливаемый в соответствии с настоящим договором.

5.12. При использовании Управляющей организацией в качестве платежных документов ежемесячных бланков счетов-квитанций на оплату услуг, данные платежные документы представляются плательщикам не позднее шестого числа месяца, следующего за расчетным (истекшим) месяцем.

5.13. Неиспользование Помещения Собственниками, Пользователями не является основанием невнесения платы за услуги управления, содержания Общего имущества и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан, при отсутствии приборов учета, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5.14. Изменение Собственника Помещения, оснований пользования Помещением не является основанием изменения размера платы за содержание Помещения и коммунальные услуги.

6. Ответственность сторон, порядок разрешения споров

6.1. Ответственность Управляющей организации

6.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению причиненных убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Управляющая организация освобождается от ответственности, в случае наступления негативных последствий, в том числе за причинение материального ущерба третьим лицам, при отсутствии ее вины, а также вследствие деяний третьих лиц или действия обстоятельств непреодолимой силы.

Собственник при надлежащем выполнении своих обязательств, вправе взыскать с Управляющей организации ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением ею обязательств по настоящему договору.

6.2. Ответственность Собственников и Пользователей помещений

6.2.1. При внесении платы за содержание Помещения и (или) коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных настоящим договором, в соответствии со ст.155 Жилищного кодекса РФ начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

6.2.2. При нанесении Собственником лично или лицами, проживающими с ним совместно, его гостями, работниками, арендаторами ущерба имуществу других владельцев помещений, третьим лицам либо Общему имуществу, Собственник обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб или возместить стоимость устранения нанесенного ущерба.

6.2.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей предусмотренных настоящим договором, Собственник несет ответственность, в том числе и по возмещению причиненных убытков, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Управляющая организация вправе взыскать с Собственника ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением им обязательств по настоящему договору.

Собственник освобождается от ответственности перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) вследствие действия непреодолимой силы.

6.2.4. Собственники и пользователи Помещений на других законных основаниях, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов компаний, имеющих право проведения работ на системах электро-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, снятия показаний приборов учета, профилактического осмотра и ремонтных работ, несут имущественную ответственность за убытки и (или) ущерб, наступившие вследствие подобных действий для Управляющей организации, других Собственников и пользователей Помещений и третьих лиц.

7. Условия и порядок расторжения и изменения договора

7.1. Решение общего собрания Собственников об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения настоящего договора.

7.2. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на Помещение, настоящий договор с момента государственной регистрации перехода права собственности считается заключенным с новым Собственником.

7.3. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе общего собрания Собственников помещений в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позднее чем за три месяца,

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом не позднее чем за три месяца,

- по соглашению сторон,

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.4. После расторжения договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового – любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.5. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом и настоящим договором.

8. Срок действия договора и прочие условия

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до 31 декабря 2014 года. Настоящий договор распространяет свое действие с момента передачи Помещений Застройщиком Собственникам по актам приема-передачи.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия договор считается продленным на последующий календарный год и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

8.4. Собственник, подписанием настоящего договора выражает согласие на действия Застройщика в отношении земельного участка ЖК «Янтарный», в том числе оформление права собственности на земельный участок (или его части), межевание данного земельного участка, формирование и утверждение землеустроительных дел, кадастровых паспортов по приквартирным земельным участкам, а также выполнение иных действий с земельным участком Объекта, направленных на последующую его передачу в долевую, индивидуальную собственность и пользование Собственников Помещений ЖК «Янтарный».

8.5. Настоящий договор составлен в 8 (Восьми) экземплярах: один – для Управляющей организации и по одному Собственникам каждой квартиры.

8.6. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 - Правила проживания в ЖК «Янтарный».

Приложение № 2 - Расчет платы за управление и содержание Общего имущества, тарифы на коммунальные услуги.

9. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация: ЗАО «Амбер-стройсервис»

Юридический адрес: 614099, г. Пермь, ул. Г. «Звезда», 5

Почтовый адрес: 614022, г. Пермь, ул. Мира, 45А, тел.: 227-45-19, 227-45-13, e-mail: uk@amber.perm.ru,

ИНН 5902126804, КПП 590201001, ОГРН 1025900534406

р/с 40702810449000102249 в Западно-Уральского Банка Сбербанка РФ

к/с 30101810900000000603, БИК 045773603

Генеральный директор

/В.Н. Надымов/

Собственники дома № _____ по ул. Виноградная г. Перми:

№ кв.	ФИО Собственника	Адрес регистрации телефон	Паспортные данные	Подпись	Расшифровка подписи
1					
2					
3					
4					