

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Воронеж

« _____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Окружное», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Широковой Г.В., действующей на основании Устава, и _____ собственник жилого помещения в многоквартирном доме по адресу: г. Воронеж, ул. _____ кв. __, действующий на основании _____ Именуемый в дальнейшем «Собственник» заключили настоящий договор об управлении многоквартирным домом.

1. Общие положения.

- 1.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного Кодекса РФ, решения общего собрания собственников многоквартирного дома от _____ 20__ г.(протокол № ____).
- 1.2. Условия настоящего договора определены собранием собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников жилых помещений.

2. Состав общего имущества.

2.1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилых помещений в этом многоквартирном доме в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, технические этажи и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) для, определяемая отношением общей площади указанного помещения в сумме общих площадей всех помещений в данном доме. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении за исключением балконов.

2.3. Коммунальные услуги – холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

2.4. Содержание общего имущества в многоквартирном доме – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества.

Включает: осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и ответственными лицами Управляющей компании, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям Законодательства РФ, освещение помещений общего пользования, уборку и санитарно-техническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества, контроль за вывозом ТБО и санитарным состоянием контейнерных площадок, текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования, электротехнического оборудования согласно Постановления Правительства от 13 августа 2006 года № 491, косметический ремонт мест общего пользования 1 раз в 5 лет.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту согласно перечня работ, обусловленного Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, представлять интересы перед третьим лицами, в т.ч. ресурсоснабжающими организациями, обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме и пользующимися помещениями в этом доме лицам, а также осуществлять регистрационный учет.
- 3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим договором.

4. Права и обязанности сторон.

4. Диспетчерская служба работает круглосуточно. Дежурный телефон 225-17-56

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

4.1.2. Представлять интересы собственника по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях любых организационно-правовых форм и уровне.

4.2.3. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование, бухгалтерскую документацию.

4.2.4. Проводить работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя от 27 сентября 2003 г. № 170, действующим законодательством, другими правилами и нормами.

4.2.5. Осуществлять мероприятия по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в рамках Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ и Воронежской области. Иные решения по проведению данных работ могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей компанией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих сторон.

4.2.6. Организовать обеспечение потребителей коммунальными услугами уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

4.2.7. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в Управление многоквартирного дома.

4.2.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принять соответствующие меры в установленные для этого сроки.

4.2.9. Уведомлять собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий, в т.ч. и об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг.

4.2.10. Производить своевременно начисления платежей Собственникам жилых и нежилых помещений за потребленные услуги и производить их сбор через МУП «МИВЦ» с последующим перечислением поставщикам с расчетного счета МУП «МИВЦ»

4.2.11. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.2.12. Производить размещение информации о телефонах аварийных служб на информационных стендах.

4.2.13. Принимать документы на регистрацию граждан по месту жительства в данном доме, выдавать необходимые справки при предъявлении квитанции об оплате предоставленных услуг, заверять доверенности и характеристики, осуществлять взаимодействие со службами, осуществляющими регистрационный учет граждан.

4.2.14. Предоставлять отчет о доходах и расходах денежных средств от населения по окончании годового отчета.

4.3 Управляющая компания вправе:

4.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, лицензии, оборудование к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.3.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником время в занимаемое Собственником жилое помещение работников или представителей Управляющей компании (в т.ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.3.3. В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежавших Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Воронежа нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.3.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании показаний приборов учета.

4.3.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб и осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности.

4.3.5. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством России, подачу Собственнику горячей воды, электроэнергии и газа.

4.3.6. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более двух месяцев или нарушения иных требований по Договору.

4.3.7. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в принадлежащее ему помещение работников и представителей Управляющей компании и работников аварийных служб.

4.3.8. Выполнять платные заявки за счет Собственника по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри его помещения, в пределах эксплуатационной ответственности Сторон, по тарифам, установленным Управляющей компанией.

4.3.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором, отнесенные к полномочиям Управляющей компании в пределах Жилищного Кодекса РФ.

4.4. Собственник обязуется:

- 4.4.1. Нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. Оплачивать жилищно-коммунальные услуги по ценам и тарифам, устанавливаемым нормативно-правовыми актами уполномоченных органов Воронежской области. В случае невнесения в установленный срок оплаты за коммунальные услуги Собственник уплачивает Управляющей компании пени в размере, установленном ЖК РФ, что не освобождает Собственника от внесения платы за коммунальные услуги. Обязанность по оплате расходов на текущий и капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.
- 4.4.2. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей компании или аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности принимать все возможные меры по их устранению.
- 4.4.3. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями договора.
- 4.4.4. Оплачивать вывоз крупногабаритных отходов сверх установленных платежей.
- 4.4.5. При пользовании своим помещением и общим имуществом выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования и правила, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери. Не засорять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.
- 4.4.6. Своевременно-не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений информировать Управляющую компанию о количестве граждан, проживающих в помещениях, принадлежащих Собственнику, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в этом помещении. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из численности проживающих и нормативов потребления коммунальных услуг, о смене Собственника, при этом сообщить Управляющей компании дату вступления нового Собственника в свои права, представить копии документов, подтверждающие смену собственника или владельца.
- 4.4.7. Обеспечить доступ в заранее согласованное с Управляющей компанией время в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании или аварийной службы.
- 4.4.8. Не устанавливать, не подключать, не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией.
- 4.4.9. Не производить слив воды из системы водоснабжения, слив теплоносителя из системы отопления и приборов отопления без разрешения Управляющей компании.
- 4.4.10. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным Кодексом РФ и действующими нормативными актами.
- 4.4.11. Сообщать Управляющей компании об изменении адреса фактического проживания в т.ч. контактные телефоны.
- 4.4.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами РФ, региональных и местных органов власти применительно к данному договору.
- 4.5. Собственник имеет право:
- 4.5.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора:

4.5.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

4.5.3. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по договору, за исключением услуг по управлению, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

4.5.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Воронежской области, г. Воронежа применительно к настоящему Договору.

5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА.

5.1. Собственник производит оплату в рамках договора за коммунальные услуги, содержание общего имущества в многоквартирном доме, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, управление многоквартирным домом.

5.2. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей компании. На момент заключения настоящего договора установлен тариф из расчета 7 рублей за один квадратный метр помещения, находящегося в собственности Собственника. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается как произведение установленных уполномоченным органом тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым уполномоченным органом в порядке, определяемом Правительством РФ.

5.3. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.4. Капитальный и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании 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. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме..

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по вине работников.

6.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 учетной ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты МУП «МИВЦ» по день фактической выплаты включительно (п.14 ст.155 ЖК РФ).

6.4. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6.5. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за исполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим Законодательством РФ.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон - сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор является публичным Договором в соответствии со ст. 426 ГК РФ

9.2. Договор заключен на срок _____. Начало действия договора с _____ 20 ____ г.

9.3. Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления данным многоквартирным жилым домом.

10. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Изменение и расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

- а) отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения;
- б) принятия общим собранием собственников помещений в доме решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей организации, о чем Управляющий должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения Договора путем предоставления ему протокола решения общего собрания.
- в) по инициативе Управляющего, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора.

10.2. По соглашению Сторон.

10.3. В судебном порядке.

10.4. В случае смерти Собственника.

10.5. В случае ликвидации Управляющей компании.

10.6. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг, работ) во время действия настоящего Договора.

10.7. Изменения условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством и вносятся письменно по согласованию Сторон.

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания

Собственник